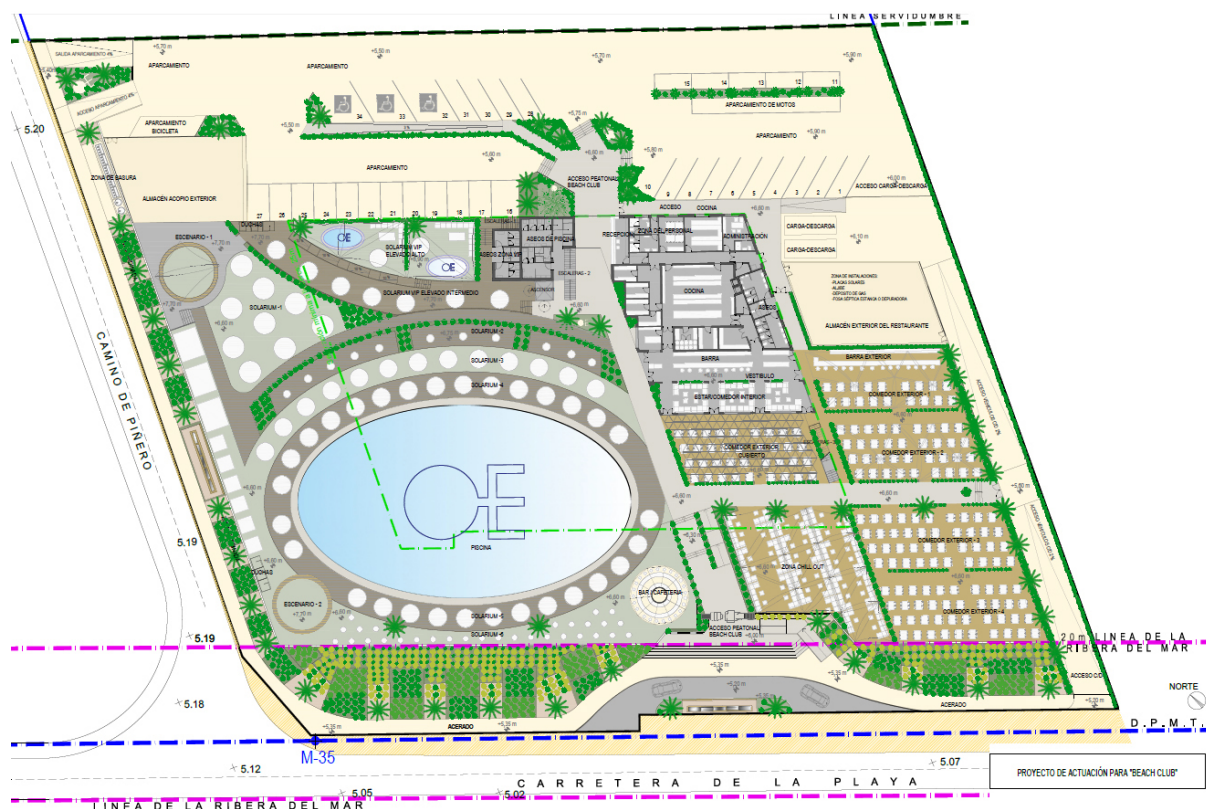


PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA “BEACH CLUB”

EL PALMAR - TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA - CÁDIZ



SITUACIÓN: CAMINO DE PIÑERO, PARCELAS CATASTRALES 95 Y 96 DEL POLÍGONO 33, Y PARCELA QUE CONTIENE A VIVIENDAS CON REFERENCIA CATASTRAL 000400300TF21C0001WD. EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019, SL

REF. CATASTRAL: 11039A033000950000RY – PARCELA 95, POLÍGONO 33
11039A033000960000RG – PARCELA 96, POLÍGONO 33
000400300TF21C0001WD - VIVIENDAS EXISTENTES

ARQUITECTOS: GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz

JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

CÓD. PROYECTO: PAU-A-001-2019

INDICE GENERAL

0. INTRODUCCIÓN	4
1. AGENTES INTERVINIENTES	7
1.1. DATOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	7
1.2. PETICIONARIO Y REPRESENTANTE DEL PROYECTO	7
1.3. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS	7
1.4. AUTORES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	9
1.5. ENCARGO Y ACEPTACIÓN DEL ENCARGO	9
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD	10
2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	10
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	13
2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICA DE LA ACTIVIDAD	16
2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	25
2.4.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS TERRENOS VINCULADOS A LA ACTUACIÓN	25
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES	29
2.4.3. VOLUMETRÍA, EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES OCUPADAS.....	46
2.4.3.1. VOLUMETRÍA.....	46
2.4.3.2. EDIFICABILIDAD	46
2.4.3.3. SUPERFICIES OCUPADAS	47
2.5. PLAZO DE LAS ACTUACIONES.....	53
3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	55
3.1. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	55
3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS	59
3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	63
3.4. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	67
3.5. INCIDENCIA TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS	68
3.6. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES	71
3.7. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	77
4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	79
5. CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.....	81

6. MEMORIA MEDIOAMBIENTAL	82
6.1. ANTECEDENTES	82
6.2. RESUMEN Y CARACTERÍSTICAS EDIFICATORIAS DEL PROYECTO HOSTELERO	83
6.3. ELEMENTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ACTUACIÓN	85
6.3.1. ASPECTOS BIÓTICOS Y NATURALES	85
6.3.2. DELIMITACIÓN EXACTA DE LA PARCELA	90
6.3.3. ACCESOS	91
6.3.4. MOVIMIENTOS DE TIERRA	91
6.3.5. ABASTECIMIENTO DE AGUA	91
6.3.6. SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	91
6.3.7. ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD	92
6.4. AFECCIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL QUE PUDIERAN DERIVAR SU CUMPLIMIENTO DE LA IMPLANTACION DE LA ACTIVIDAD PREVISTA	92
6.4.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	92
6.4.2. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA JANDA	93
6.4.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	93
6.4.4. CONTAMINACIÓN POR NITRATOS	95
6.4.5. EL PAISAJE Y SU AFECCIÓN	95
6.4.6. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	95
6.4.7. NORMATIVA DE ÁMBITO SECTORIAL O DERIVADAS DEL USO	95
7. EL PROYECTO EN CIFRAS	97
7.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PREVISTA	97
7.1.1. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRA	97
7.1.2. INMOVILIZADO	99
7.1.3. OTROS GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	99
7.1.4. CUADRO RESUMEN DE INVERSIÓN	99
7.2. PLAN DE FINANCIACIÓN	100
7.2.1. FINANCIACIÓN AJENA	100
7.2.2. FONDOS PROPIOS	100
7.2.3. INGRESOS	100
7.2.4. COSTES	100
7.2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	101

ANEXOS A LA MEMORIA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

ANEXO 01: ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA MERCANTIL PROMOTORA

ANEXO 02: ESCRITURA DE PROPIEDAD PARCELA 95 (FINCA Nº 18.330 DE VEJER)

ANEXO 03: NOTA SIMPLE INFORMATIVA PARCELA 95 (FINCA Nº 18.330 DE VEJER)

ANEXO 04: DECLARACIÓN CATASTRAL SEGÚN MODELO 900D PARCELA 95

ANEXO 05: ESCRITURA DE PROPIEDAD PARCELA 96 (FINCA Nº 18.985 DE VEJER)

ANEXO 06: NOTA SIMPLE INFORMATIVA PARCELA 96 (FINCA Nº 18.985 DE VEJER)

ANEXO 07: DECLARACIÓN CATASTRAL SEGÚN MODELO 900D PARCELA 96

ANEXO 08: ESCRITURA DE PROPIEDAD PARCELA VIVIENDAS (FINCA Nº 13.025 DE VEJER)

ANEXO 09: NOTA SIMPLE INFORMATIVA PARCELA VIVIENDAS (FINCA Nº 13.025 DE VEJER)

ANEXO 10: DECLARACIÓN CATASTRAL SEGÚN MODELO 900D PARCELA VIVIENDAS

ANEXO 11: LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DE LA PARCELA Y EDIFICACIONES

PLANIMETRÍA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

PLANO Nº 1:	SITUACIÓN Y DISTANCIAS A NÚCLEOS URBANOS
PLANO Nº 2:	PLANO DE ACCESOS A LA PARCELA DESDE NÚCLEOS URBANOS
PLANO Nº 3:	EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1KM. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
PLANO Nº 4:	PLANO TOPOGRÁFICO CON COORDENADAS UTM 30 ETRS 89. PLANO TOPOGRÁFICO CON CURVAS DE NIVEL DE LA PARCELA
PLANO Nº 5:	PLANTA BAJA DE ZONIFICACIÓN Y USOS
PLANO Nº 6:	PLANTA PRIMERA DE ZONIFICACIÓN Y USOS
PLANO Nº 7:	PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN: PLANTA BAJA. SUPERFICIES
PLANO Nº 8:	PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN: PLANTA PRIMERA. SUPERFICIES
PLANO Nº 9:	PLANTA DE CUBIERTAS
PLANO Nº 10:	ALZADOS Y SECCIONES GENERALES
PLANO Nº 11:	PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS EDIFICIO PRINCIPAL
PLANO Nº 12:	PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS SOLARIUM VIP ELEVADO, ASEOS Y MÓDULOS EXTERIORES

0. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente proyecto es la promoción y construcción de un complejo tipo “Beach Club” destinado al ocio, también con fines recreativos e incluso deportivos, situado en una de las zonas del frente del litoral de la playa de El Palmar en el término municipal de Vejer de la Frontera que actualmente no se encuentra saturada de establecimientos al servicio de la playa. Se tiene la idea clara de ofrecer al público un complejo de alta calidad que posibilite una estancia placentera, a la vez que permita disfrutar de su entorno natural inmediato y de la gastronomía singular de la zona, pero con clara apuesta a un turismo de excelencia que cree sinergia en el entorno, y posibilite cambiar la imagen del frente a la carretera de la playa apostando por una imagen cuidada, con el máximo respeto al entorno y que revalorice en la medida de lo posible este frente del litoral. Además, con esta actividad se pretende desarrollar, se pretende también que el cliente conozca y sienta en primera persona esta parte de la comarca y que se acerque a la excelencia, dado que ofrece paisajes tan variados como sugerentes, con manifestaciones claras de interés cultural para vivir una experiencia única en cada zona del complejo que se elija como destino.

Al tratarse de una Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, es de aplicación lo establecido en los artículos 52, 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), y disposiciones complementarias, así como las modificaciones introducidas en los artículos 50.B) y 52 de la LOUA contempladas en el Decreto-ley 15/2020, de 9 de junio, por el que con carácter extraordinario y urgente se establecen diversas medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), y relacionados con ampliar la regulación a todos aquellos actos y usos del suelo que deban discurrir necesariamente por el suelo no urbanizable.

Por tanto, es necesaria la aprobación del Proyecto de Actuación y la posterior concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), este proyecto se plantea como una Actuación de Interés Público, ya que se trata de una intervención singular de promoción privada, con un claro interés social, dada la naturaleza de su actividad económica y su contribución al sector turístico.

Bajo el parámetro principal de interacción permanente entre el descanso y la naturaleza, se busca proporcionar una sana desconexión con el ritmo frenético de la vida actual, no sólo por la belleza y los servicios que el entorno nos proporciona, sino también por la calidad y prestaciones que el Beach Club va a ofrecer. Con el desarrollo y puesta en marcha de esta actividad se pretende satisfacer unos servicios demandados por parte del turismo cercano a la playa que actualmente no existe en el entorno, ofreciendo al cliente un servicio extraordinario dentro de una oferta turística coordinada y basada en el cumplimiento de la normativa sectorial.

Según lo dispuesto en el artículo 42.4, para el desarrollo de nuestro proyecto procederá la formulación de un Proyecto de Actuación, ya que:

- No se comprende terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- No se trata de una Actuación que deba tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- No afecta a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal.
- La superficie de terreno afectada tiene una superficie inferior a 50 Has.

El contenido del Proyecto de Actuación será como mínimo el siguiente según el artículo 42.5º de la LOUA:

- A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - c. Características socioeconómicas de la actividad.
- C) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- D) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- E) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - e. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- F) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
 - a. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
 - b. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
 - c. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- G) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Actuación se ajustará a los trámites descritos en el artículo 43 de la LOUA que resumidamente resultará el siguiente:

- A) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- B) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

- C) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- D) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- E) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- F) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

Al contener el proyecto de actuación dos establecimientos hosteleros consistentes en un establecimiento permanente dedicado a la restauración y un quiosco desmontable (Cafetería-Bar), están sujetos a Calificación Ambiental (CA en adelante) según la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integral de calidad ambiental (GICA en adelante), Anexo I Cat.13.4. de dicha Norma y las modificaciones del Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril.

El procedimiento para obtener dicha CA se encuentra regulado en el artículo 31 pero con carácter abreviado según el artículo 44 de la GICA:

Artículo 44. Procedimiento

1. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca.
2. Se integrará en el de la correspondiente licencia municipal cuando la actividad esté sometida a licencia municipal.
3. Se resolverá con carácter previo en los supuestos en que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable.
4. Cuando el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable, reglamentariamente se determinará en qué supuestos la evaluación de los efectos ambientales de la actividad podrá efectuarse también mediante declaración responsable.
5. Junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria del proyecto técnico.

1. AGENTES INTERVINIENTES

1.1. DATOS DEL PROYECTO

- *Título:* "PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB""
- *Código identificador:* "PAU-A-011-2019"
- *Emplazamiento:* "Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela que contiene a las viviendas vinculadas a la referencia catastral 000400300TF21C0001WD. El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)".

1.2. PETICIONARIO Y REPRESENTANTE DEL PROYECTO

- *Promotor:* Inversiones Valhalla 2019 S.L.
- *CIF nº:* B-11.972.510
- *Representante mediante acreditación:* Nicolás Arganza Álvaro
- *DNI nº* 09.374.704 L
- *Domicilio fiscal:* Avenida de las Mandarinas, nº1, 2ºB
- *Localidad:* 11406 - Jerez de La Frontera (Cádiz).

Como el promotor no es la Administración, se aportarán los siguientes documentos:

- Persona física representante de la mercantil: Fotocopia del DNI.
- Persona jurídica: Copia de escritura de constitución de la sociedad, modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, relación nominal de sus integrantes en caso de comunidades de bienes, fotocopia del CIF de la entidad, DNI del representante y acreditación documental de dicha representación. Se adjunta copia de escritura de constitución en Anexo 1.

Con el registro se introducirán los documentos que se mencionan en esta memoria, en forma de anexos, pero se entregarán más adelante compulsados ante notario o cotejados debidamente por el propio Ayuntamiento.

1.3. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

En la fecha actual, la titularidad registral de las parcelas donde se enclava la actuación corresponde a dos mercantiles. Por un lado a la mercantil Inversiones Valhalla 2019 SL (unipersonal) con CIF número B-11.972.510 y con domicilio fiscal en Avenida de las Mandarinas, nº 1, planta 2º, Jerez de la Frontera (Cádiz), siendo administrador solidario de la Sociedad Don Nicolás Arganza Álvaro. Todo ello se desprende de la escritura de compraventa otorgada bajo el número de protocolo 51 de la Señora Notario Doña Vanessa Hilinger Navarro en la fecha 22 de Enero de 2.020 en lo que respecta a la finca registral número 18.330 de Vejer, que se corresponde con la catastral que tiene número 11039A033000950000RY.

Se adjunta copia de escritura de la propiedad como Anexo 2 y copia de Nota simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Barbate en Anexo 3.

En resumen tenemos para la parcela 95:

- Finca Registral nº 18.330 de Vejer
- Superficie registrada: 5.699,94 metros cuadrados.
- Superficie medición topográfica reciente: 5.556,00 metros cuadrados.
- Superficie catastral antes de la actualización: 4.909,00 metros cuadrados.
- Referencia Catastral número: 11039A033000950000RY
- Suelo: Parcela 95 Polígono 33

* Tramitada declaración catastral según modelo 900D para actualización de datos (adjunto como Anexo 4).

Por otro lado tenemos a la mercantil RIBA 1012 SL con CIF número B-74.313.966 y con domicilio fiscal en la calle Uría nº 64, 4ªA, Oviedo (CP 33.003 - Asturias), siendo el administrador único de la Sociedad Don Nicolás Arganza Álvaro. Todo ello se desprende de la escritura de compraventa otorgada bajo el número de protocolo 1366 del Señor Notario Don José Manuel Páez Moreno en la fecha 17 de Octubre de 2.019 en lo que respecta a la finca registral número 18.985 de Vejer, que se corresponde con la catastral que tiene número 11039A033000960000RG.

Se adjunta copia de escritura de la propiedad como Anexo 5 y copia de Nota simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Barbate en Anexo 6.

En resumen tenemos para la parcela 96:

- Finca Registral nº 18.985 de Vejer
- Superficie registrada: 4.317,00 metros cuadrados.
- Superficie medición topográfica reciente: 4.317,00 metros cuadrados.
- Superficie catastral antes de la actualización: 3.004,00 metros cuadrados.
- Referencia Catastral número: 11039A033000960000RG
- Suelo: Parcela 96 Polígono 33

* Tramitada declaración catastral según modelo 900D para actualización de datos (adjunta como Anexo 7).

Por último tenemos a una parcela sin referencia catastral actual que presenta una construcción (dos viviendas) en su perímetro que pertenece en propiedad también a la mercantil RIBA 1012 SL con CIF número B-74.313.966, siendo el administrador único Don Nicolás Arganza Álvaro. Todo ello se desprende de la escritura de compraventa otorgada bajo el número de protocolo 407 del Señor Notario Don Manuel Gómez Ruiz en la fecha 24 de Marzo de 2.020 en lo que respecta a la finca registral número 13.025 de Vejer, que se corresponde en lo que se refiere a las construcciones con la catastral que tiene número 000400300TF21C0001WD.

Se adjunta copia de escritura de la propiedad como Anexo 8 y copia de Nota simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Barbate en Anexo 9.

En resumen tenemos para la parcela que contiene a las viviendas:

- Finca Registral nº 13.025 de Vejer
- Superficie registrada: 441,55 metros cuadrados.
- Superficie según medición topográfica reciente: 670,00 metros cuadrados.
- Superficie catastral antes de la actualización: 155,00 metros cuadrados (superficie construida, sin definición de suelo exterior a la construcción).

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

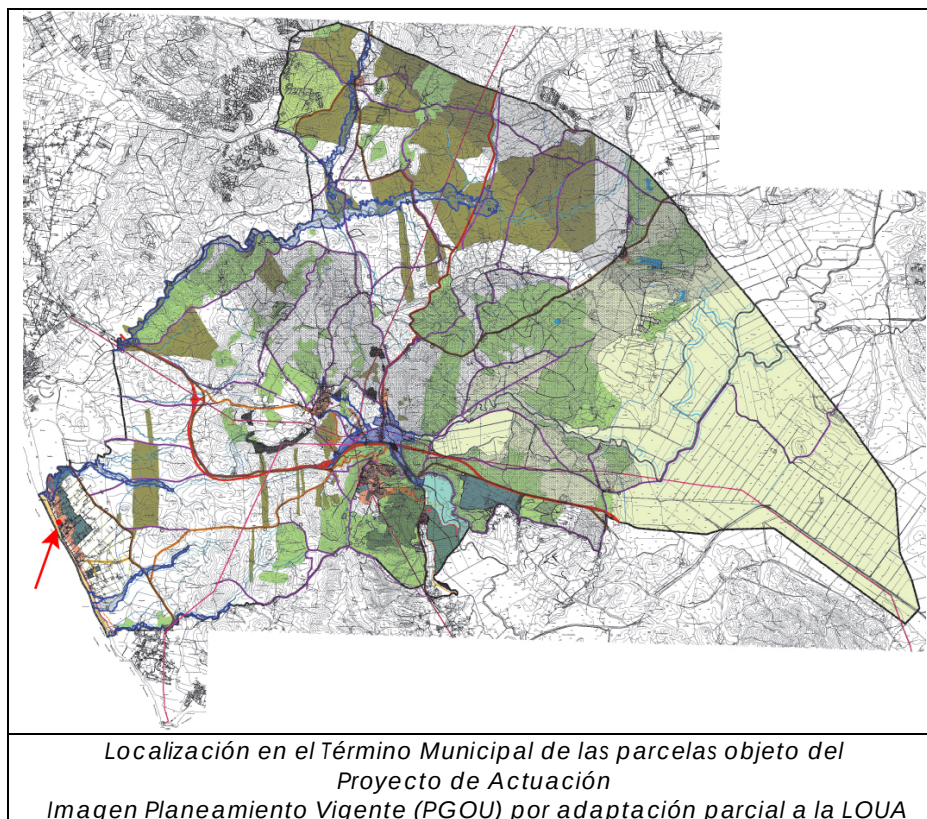
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados:

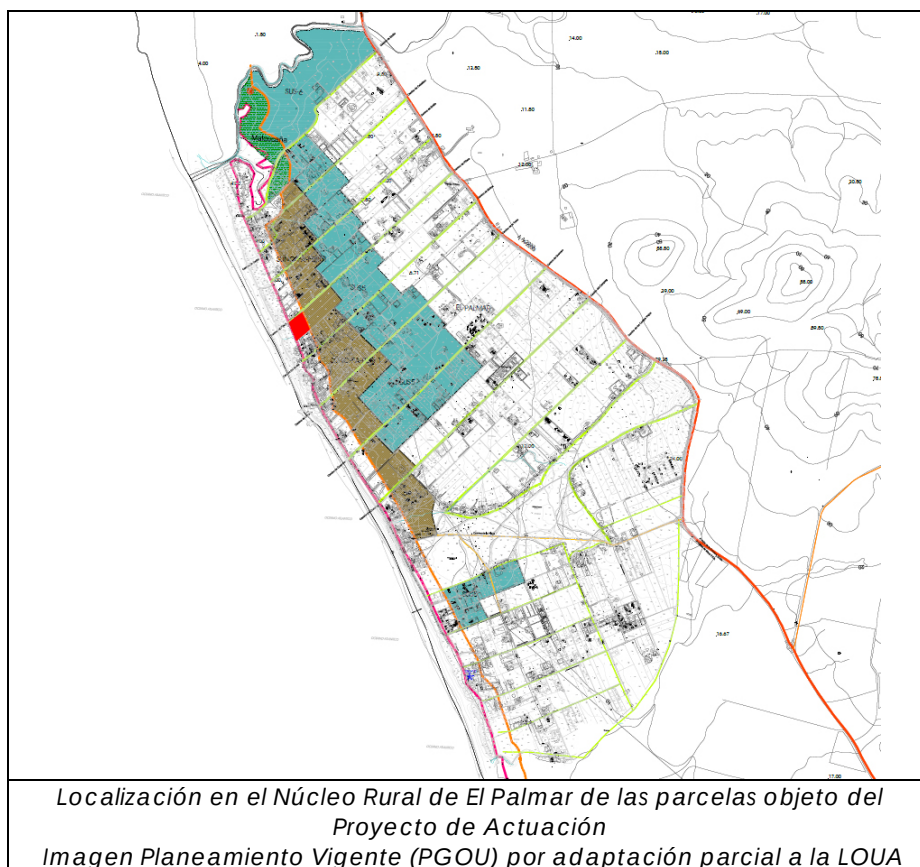
Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referidos a los siguientes aspectos: Localización en el término municipal; situación respecto del núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en un entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje.

La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA).

La parcelas objeto del proyecto de actuación están situadas en el frente del litoral de El Palmar, en el lado más cercano a la playa del Camino de Piñero en su lado Sur, alineadas a la Carretera de la Playa de El Palmar.

LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL





Junto a esta Memoria aparecen diferentes planos que recogen la situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referidos a los siguientes aspectos:

- Localización en el término municipal;
- Situación respecto del núcleo de población más cercano;
- Edificaciones situadas en un entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas;
- Varios y accesos existentes;
- Linderos de los terrenos;
- Topografía de los terrenos y del entorno próximo;
- Elementos significativos del paisaje.

TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE

El área resultante del conjunto de parcelas catastrales objeto del proyecto de actuación es regular con topografía plana, de forma romboidal (con dos lados y ángulos casi iguales) y con una única edificación situada dentro de la parcela. La topografía en el entorno es similar, plana con pequeños desniveles de menos de 0,50 metros de diferencia de cotas, creciendo en altura conforme avanzamos tierra adentro, presentando una cota de altura media de cinco metros sobre el nivel del mar.

Se localiza en primera línea de la playa de El Palmar, alineada a la carretera de la playa (zona de menor cota topográfica), y la orilla de la playa se encuentra a unos 125 metros en línea recta desde el centro de nuestra parcela, en un entorno natural que presenta unas dunas de arena entre la carretera de la playa y la orilla del mar. No existen elementos significativos del paisaje, salvo la propia línea del mar o playa, las dunas, el roqueo existente junto a la Torre Almenara del El Palmar, y el arroyo de Conilete situado bastante al Norte de la parcela a unos 1.110 metros en línea recta que se reconoce como una zona inundable, justo en el límite de nuestro término municipal con el de Conil de la Frontera.

En anualidades anteriores, las parcelas que forman el conjunto de la actuación objeto del proyecto han presentado los siguientes usos:

- Uso provisional o de temporada ligado a la época estival de aparcamiento en superficie (parcela 95),
- Uso provisional de quiosco bar ligado a la época estival (parcela 95).
- Uso de carácter agrícola en época no estival (parcela 95 y 96),
- Uso de carácter residencial en la parcela ligada a las viviendas en el frente de la carretera de acceso.

Estas parcelas carecen de arbolado, a excepción de malas hierbas o matorrales sin valor ecológico en las zonas que no se siembran habitualmente, apareciendo también cañaverales que dividen las lindes de las parcelas existentes, y en la separación con las carreteras circundantes. No existe arbolado de importancia en el entorno, salvo algunos muy aislados de porte bajo en los límites de las parcelas interiores a la actuación, resultado de una explotación extensiva de los terrenos con carácter eminentemente agrícola al noreste y vivienda residencial fuera de ordenación al sureste.

VIARIOS Y ACCESOS EXISTENTES

Su acceso se realiza a través del Camino de Piñero y desde la carretera de la playa de El Palmar (ambas carreteras asfaltadas).

La parcela, a través de la carretera o Camino de Piñero, se conecta con la carretera comarcal A-2233 de doble sentido de circulación que enlaza Caños de Meca con Conil de la Frontera. Para dirigirnos al núcleo principal de Vejer de la Frontera tenemos que enlazar la A-2233 con la comarcal A-2230 y esta última con la A-2229 en la subida al núcleo principal desde la zona conocida coloquialmente como "Venta de los Olivos".

La situación de la parcela de intervención en su punto medio respecto de los núcleos de población más cercanos aparece recogidas en el Plano 01 adjunto según lo siguiente, estando medidas en línea recta hasta el centro del núcleo aproximadamente:

- Conil de la Frontera: 4,50 km
- Núcleo rural de La Muela: 8,60 km
- Núcleo rural de Santa Lucía: 9,50 km
- Núcleo principal de Vejer de la Frontera: 9,50 km
- Núcleo rural de La Barca de Vejer: 10,60 km
- Núcleo rural de El Palmar: no se puede medir distancias dado que este núcleo rural se encuentra muy extendido en el territorio, no apareciendo una zona de mayor densidad edificatoria salvo en el entorno del Colegio, Iglesia o sede de la Asociación de vecinos que se encuentra a una distancia mayor a 1 km. Nuestra parcela de intervención en zona de servidumbre linda también con otra propiedad del promotor de la actuación que es suelo urbano no consolidado dentro del PERI P1 de El Palmar

LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO, DE LA PARCELA Y DE LAS EDIFICACIONES Y SERVICIOS

La memoria incorpora documentación fotográfica en el Anexo 11 referente al entorno de la parcela, a la parcela en sí misma, con identificación de linderos, vegetación y arbolado existente, construcciones existentes y tipología, servicios existentes, etc.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

USOS ACTUALES DE LOS TERRENOS Y DEL ENTORNO PRÓXIMO

El uso actual predominante de los terrenos durante la mayor parte del año en las últimas anualidades ha sido el agrícola extensivo de secano, basado principalmente en el cereal. Ocasionalmente, y siempre vinculado a la temporada estival tras la siega de la siembra anual, parte de la parcela 95 ha sido utilizada con carácter provisional para el uso de aparcamiento en superficie para el servicio de la playa, así como parte de la misma, también se ha destinado a un uso provisional de quiosco-bar con terraza cubierta y abierta también al servicio de los usuarios de la playa bajo la denominación o nombre comercial de "La Abuela Paquita". La parcela 96 siempre se ha usado como agrícola, salvo la parte más cercana a la carretera de la playa, en la que aparece un cañaveral típico de El Palmar de mayor densidad que en el resto del entorno próximo, y que ha evitado su explotación agrícola en respeto a esta vegetación autóctona de la zona. La tercera parcela es la parcela viviendas, que como el nombre dado indica, se ha destinado en las últimas anualidades al uso residencial privado, siendo así desde su construcción entorno a la década de finales de los 70 o principios de los 80 como se desprende de la Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales de Bien Inmueble obtenida de la sede electrónica del Catastro de la Dirección General del Catastro.

Hay que señalar que el uso agrícola predominante en las parcelas 95 y 96 siempre se ha encontrado ligado respectivamente a las parcelas 10 y 9 del polígono 33 de Vejer, encontrándose estas últimas desde hace años con clasificación de suelo urbano no consolidado y estando incluidas en el Plan Especial de Reforma Interior de El Palmar PERI-P1.

Respecto de los terrenos cercanos colindantes con nuestra parcela de actuación, la mayor superficie colindante proviene de las parcelas 9 y 10 del polígono 33 de Vejer en su lado Noreste, y su uso es agrícola, principalmente de secano. Ahora bien, en su lado Sureste también

se presentan multitud de pequeñas parcelas que presentan viviendas construidas en su mayor parte al margen de la legalidad, así como construcciones vinculadas a actividades provisionales al servicio de los usuarios de la playa, como por ejemplo, la Escuela de Sur con nombre comercial "Big Wave", y otras actividades destinadas a la restauración que funcionan durante todo el año, como por ejemplo la denominada "Venta El Morito".

Siguiendo con las parcelas colindantes, en el lado Norte al otro lado del Camino de Piñero encontramos otra venta destinada al servicio de la restauración casi todo el año denominada "Venta Molina", establecimiento que linda con parcelas de la Familia titular, que se encuentra en su mayor parte vacías y con presentación de huertos domésticos al servicio de la propia familia.

Al respecto de los terrenos cercanos, algo más alejados de nuestra parcela de actuación, en los últimos años también ha existido una proliferación importante de viviendas, en su origen de carácter ilegal, que podrían catalogarse como de segunda residencia, pero que en un alto porcentaje se usan con fines económicos relacionadas con el alquiler de vivienda vacacional, ya sea dentro del ámbito del PERI-P1 o en zona de servidumbre de protección.

EDIFICACIONES QUE PUEDAN EXISTIR EN LOS TERRENOS

En la actualidad solo encontramos una construcción en la parcela viviendas, que se encuentra matriculada convenientemente en el Registro de la Propiedad dado que figura en la Nota Simple de la Finca nº 13.025 a la que pertenece. En las parcelas 95 y 96 no hay edificaciones de carácter permanente ni se intuye en los elementos que se aprecian que haya habido alguna en épocas anteriores.

Aparte de la anterior, con carácter desmontable, e incluso transportable, como se ha mencionado antes, existen en la parte de la parcela 95 tres quioscos de madera ocupando diferente situación, una caseta también de madera pintada en blanco, y unas pérgolas de madera que atendían al uso provisional de quiosco-bar mencionado al servicio de los usuarios de la playa bajo la denominación o nombre comercial de "La Abuela Paquita", que lleva ya dos anualidades sin explotar.

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DE LOS TERRENOS

La parcelas objeto del proyecto de actuación están situadas en el frente del litoral de El Palmar, en el lado más cercano a la playa del Camino de Piñero, alineadas a la Carretera de la Playa de El Palmar, y que se corresponden con las parcelas 95 y 96 del Polígono 33 de Vejer de la Frontera, y con otra parcela sin referencia catastral aún (se ha presentado modelo 900D de declaración catastral) donde se encuentra una construcción. Se encuentran catastradas actualmente con la referencias ya mencionadas número 11039A033000950000RY (en adelante parcela 95), 11039A033000960000RG (en adelante parcela 96) y viviendas con referencia catastral 000400300TF21C0001WD (en adelante parcela viviendas).

Estas referencias catastrales corresponden a tres fincas registrales diferentes, como se pueden comprobar en las notas simples informativas adjuntas como Anexos a la presente memoria, y por la solicitud practicada de actualización de datos catastrales según el modelos 900D presentados por registro telemático a través de la sede electrónica del catastro en las fechas 08 y 19 de Mayo, así como una modificación necesaria que se realizará en el mes de Julio de 2020 (se adjuntan también justificantes de la presentación como Anexos a la presente memoria).

En resumen, la parcela completa de intervención que abarca este proyecto se corresponde con las fincas registrales número 18.985 (parcela 95), 18.330 (parcela 96) y 13.025 (parcela viviendas) de Vejer.

Cuentan en conjunto con una superficie de terreno registrada igual a 10.458,49 m² (suma de 5.699,94 m² + 4.317,00 m² + 441,55 m²).

Por otro lado, según reciente medición topográfica, cuenta con una superficie de terreno real igual a 10.543,00 m² (suma de 5.556,00 m² + 4.317,00 m² + 670,00 m²).

Restándole a las parcelas las partes que podemos considerar despreciables, nos quedan las superficies de la siguiente forma:

- Parcela 95: queda de 5.531,25 m² en zona de servidumbre de protección
- Parcela 96: queda de 4.312,24 m² en zona de servidumbre de protección
- Parcela viviendas: queda de 669,60 m² en zona de servidumbre de protección.

Por tanto, la parcela de actuación del proyecto la consideramos con la siguiente superficie:

SPARCELA PA = 10.513,08 m²

En definitiva, como caso más desfavorable, tomaremos la superficie de parcela a efectos edificatorios o urbanísticos la que presenta menor superficie, que en este caso es la registral igual a 10.458,49 m². A los efectos del planteamiento de la intervención, partiremos de los datos físicos obtenidos en la medición topográfica reciente que se ha actualizado en catastro con la presentación de los modelos 900D, para posteriormente realizar las modificaciones en el registro de la propiedad.

LINDEROS DE LOS TERRENOS

Los linderos catastrales del conjunto de parcelas que componen la parcela total objeto del proyecto de actuación son los siguientes (obtenidos de la sede electrónica del catastro):

- Al Noroeste linda en su totalidad con el Camino de Piñero, que se corresponde con la referencia catastral número 11039A033090410000RX, y que se corresponde con la parcela 9041 del polígono 33 de Vejer.
- Al Noreste linda con las parcelas catastrales de referencia 4315610TF2144G0001GA y 4315609TF2144G0001PA.
- Al Sureste linda con un superficie de suelo que no se corresponde en la actualidad con ninguna referencia catastral y con la parcela catastral de referencia 000503900TF21C0001BD.
- Al Suroeste linda con la carretera de la playa de El Palmar que se corresponde con la parcela 9001 del polígono 33, de referencia catastral 11039A033090010000RM.

Los linderos del conjunto de parcelas que componen la parcela total objeto del proyecto de actuación son los siguientes (obtenidos de las escrituras de compraventa y Notas Simples Informativas):

- Al Norte y Noroeste con carretera denominada Camino de Piñero;
- Al Este, con cuartillo número 38 (lindero de finca 18.985);
- Al Sur y Sureste, con finca propiedad de Francisco Javier Fraile Rodríguez (lindero de finca 18.330);
- Y al Oeste y Suroeste, con carretera de la playa que las separa de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT en adelante).

Según el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU en adelante) vigente en Vejer de la Frontera en su plano denominado "*PLANO OE.01.17. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL*", los terrenos correspondientes a las tres fincas de la actuación están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL dentro del RÉGIMEN GENERAL, aunque se trata de una errata dado que los terrenos se encuentran

afectados por la protección que constituye pertenecer a la Zona de Servidumbre del Dominio Marítimo Terrestre en el 100% de la superficie de la actuación, y por tanto, la clasificación del suelo debe ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Por otro lado, si aparece reflejado en la adaptación parcial en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal, que nuestras parcelas se encuentran dentro de suelos afectados por acuíferos, y en definitiva, se tratan de suelos que son clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, en nuestro caso, por estar dentro de la Zona de Servidumbre de Protección de DPMT y por estar afectado por Acuíferos.

En las Normas Subsidiarias del Planeamiento (NNSS en adelante) de Vejer de la Frontera en su plano denominado "*PLANO OR.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO*", los terrenos correspondientes a las tres fincas de la actuación estaban clasificados como SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO dentro de las ÁREAS AGRÍCOLAS y PROTECCIÓN DEL DPMT, y por tanto, tras la adaptación parcial deberían haber sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, afectados por la protección que constituye pertenecer a la Zona de Servidumbre del Dominio Marítimo Terrestre en el 100% de la superficie de la actuación.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

USO PRINCIPAL DE LA ACTIVIDAD Y PROCESOS COMPLEMENTARIOS

El presente proyecto trata de promover un complejo Beach Club cuya actividad principal estará basada en servicios propios de restauración o de hostelería de alto nivel, con atención basada en la exclusividad y calidad de servicios, siendo la principal el servicio de restaurante, cafetería y bar en esta zona junto a la Playa de El Palmar.

Al mismo tiempo, como complejo también se ofrecerán otros procesos complementarios o servicios tales como los propios de un salón de celebraciones al aire libre o en espacios cubiertos con simples elementos de sombreado; o también los de organización de eventos que permitan el desarrollo de actividades/eventos, tales como conciertos, ejercicios múltiples haciendo uso de la piscina de gran superficie, competiciones de pequeño formato, haciendo uso en todo caso del espacio libre al servicio de los usuarios.

RECURSOS MATERIALES, ECONÓMICOS Y HUMANOS NECESARIOS PARA LA ACTIVIDAD

Dadas las características de la actividad y para tal grado de exigencia se necesita garantizar la dotación necesaria de recursos:

- Vigilancia, control de acceso y aparcamientos.
- Recepción y gestión de usuarios e información turística.
- Atención a desayunos buffet.
- Atención en barras de bar y zonas de asientos en horarios establecidos.
- Restaurante, con servicio completo.
- Atención en zonas de comedor en horarios establecidos.
- Gestión de stock, almacén de productos alimenticios y derivados.
- Cocina principal, preparación de comidas para el almuerzo y cena, barra de bar.
- Cocina rápida para buffet.
- Servicios de piscina: socorrismo, almacén y disposición de accesorios como hamacas, sombrillas, camas, asientos bajos tipo puff, etc.

- Animación y atención a actividades de ocio.
- Limpieza general del complejo.
- Servicio general de mantenimiento y reparaciones.
- Servicio de jardinería.
- Gestión de residuos derivados de la actividad.
- Producción y gestión de energía por captación solar y/o fotovoltaica.
- Producción de energía por combustión de biomasa en su caso.
- Almacenamiento y depuración de agua potable para consumo humano.
- Extracción y distribución de agua para jardinería, limpieza y acondicionamiento de suelos terrizos en aparcamientos y similares.
- Depuración de aguas residuales y evacuación total de lo depurado.

Empleos Directos:

Según lo anterior, para ello se dotará de los siguientes recursos humanos:

- Personal de administración y gestión.
- Personal de seguridad y control.
- Personal de limpieza.
- Personal de jardinería.
- Personal de socorrismo en piscina.
- Personal de atención sanitaria.
- Personal de restauración.
- Personal de animación y servicios recreativos.
- Personal de mantenimiento de instalaciones.

Empleos indirectos:

Como cualquier actividad, además de crear empleos directos creará empleos indirectos, que también beneficiarán a los habitantes de Vejer de la Frontera, como por ejemplo los siguientes:

- Técnicos redactores de proyecto.
- Empresa constructora y subcontratas para el desarrollo de la urbanización y de las edificaciones.
- Proveedores de materiales para la construcción.
- Proveedores de material de limpieza y mantenimiento.
- Proveedores de material de seguridad y socorrismo.
- Proveedores de material de jardinería.
- Proveedores de material de seguridad y socorrismo.
- Proveedores de material para actividades recreativas y actuaciones diversas.
- Proveedores de materias primas para los servicios de Restauración.
- Proveedores de mobiliario y material diverso en eventos.

Además de los empleos directos e indirectos, comercios y alojamientos del municipio y de la zona obtendrán un beneficio por representar este Complejo un atrayente de un turismo de un nivel medio-alto importante en la zona y que aún no ha podido encontrar establecimientos y servicios como tal.

REPERCUSIÓN ECONÓMICA Y DE EMPLEO DE LA ACTIVIDAD

Como se ha mencionado anteriormente, la agricultura y la ganadería forman parte importante del desarrollo económico de Vejer de la Frontera a lo largo de su historia, aunque en los últimos tiempos, el turismo le ha permitido crecer de manera significativa en la construcción de viviendas, comercios y edificios vinculados al sector servicios.

Desde 2.013 hasta 2.019, los datos del paro han ido disminuyendo tanto en el municipio de Vejer como a nivel nacional, debido a las reformas laborales efectuadas y a una economía en auge. Desde 2.017 al momento presente se observa un estancamiento en la bajada del paro lo que, sumado a los últimos datos del paro a nivel nacional de Enero de 2.020 donde se ha registrado un aumento estacional del paro de 90.248, cifras que no se registraban desde 2.013, todo ello con independencia a la situación especial que estamos viviendo como consecuencia de la pandemia que se sufre a nivel mundial conocida como "COVID19", y que en España pasa factura desde principios del mes de Marzo de 2.020.

Esto nos lleva a concluir que estamos en un período donde es imprescindible aumentar la oferta de empleo para evitar un previsible aumento del paro en los años venideros. Es por ello que con la puesta en marcha de este proyecto empresarial pretendemos impulsar el relanzamiento de la economía del término municipal, contribuyendo al desarrollo turístico de la zona y, por consiguiente, al descenso de desempleo en la misma con una máxima: nadie mejor que los propios vejeriegos para atender al turista y hacerlos partícipe de todas las posibilidades que ofrece la zona.

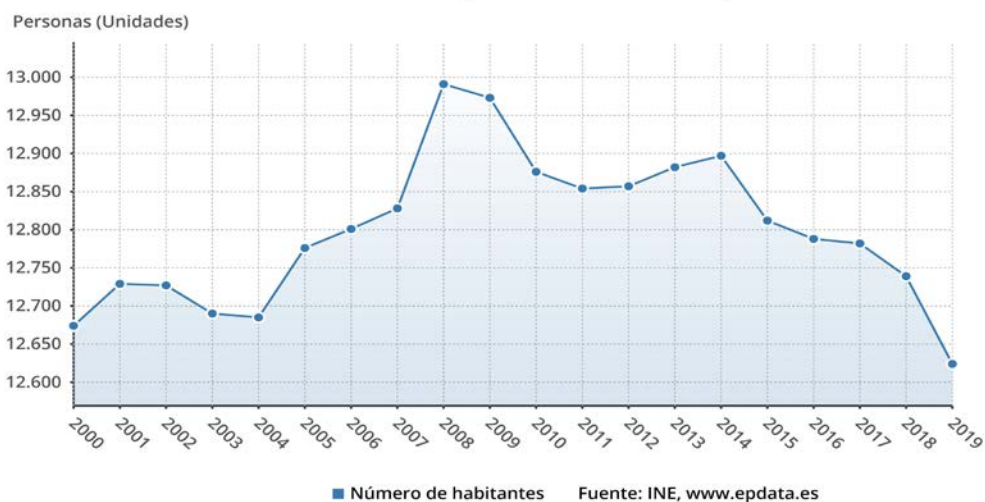


Vejer de la Frontera		
Evolución del Paro Vejer de la Frontera (Cádiz)		
Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
43,74%	2.332	12.624
38,23%	2.045	12.624
39,20%	2.073	12.739
40,95%	2.153	12.782
44,03%	2.297	12.788
48,15%	2.524	12.812
48,99%	2.588	12.897
51,39%	2.687	12.882
55,72%	2.944	12.857
50,35%	2.708	12.854
46,86%	2.524	12.876
46,12%	2.471	12.973
41,36%	2.175	12.991
39,10%	1.598	12.828
29,25%	1.486	12.801

12.624 habitantes Población a fecha de marzo de 2.020

Observando el reciente descenso poblacional en Vejer, el municipio necesita dar oportunidades de trabajo a los vejeriegos que residen actualmente y convertirse en un foco de atracción para demandantes de empleo de la comarca. Además, el aumento de empleo es imprescindible para que los jóvenes puedan conformar una familia y conseguir su emancipación, para así evitar así la baja natalidad actual.

Así ha cambiado la población en Vejer de la Frontera



En definitiva, este proyecto presenta características que permiten calificarlo como de máximo interés social, pues la comarca está necesitada de inversión y creación de empleo y riqueza, ahora más que nunca por la pandemia que aún vivimos.

Los datos de desempleo juvenil son elocuentes. Este proyecto generará empleo directo e indirecto y además pretende una interacción constante con el empresariado local, lo que redundará en una mayor actividad en la localidad por la sinergia que ello produce. La construcción se llevará a cabo por empresarios y trabajadores de la localidad siempre que sea posible. Los proveedores de materiales se tratarán que sean de las zonas más próximas para el incentivo de la misma, y para la necesaria colaboración con el medio ambiente evitando grandes desplazamientos para transporte de materias primas en la construcción. Una vez puesto en servicio el "Beach Club" se podrán establecer acuerdos con agricultores, ganaderos y comerciantes de la zona para el suministro de materias primas y mercancías de calidad que aporte nuestro entorno. Otra manera de ver el interés social del proyecto es nuestra vocación de fomentar la participación de nuestros clientes en actividades de las que el entorno ofrece, buscando la interacción con otras empresas de servicios para el turismo activo y pasivo.

Dado el carácter de este tipo de establecimientos la mayor parte de la superficie será abierta, con una ocupación de edificaciones muy baja e incorporando vegetación, arbolado y zonas de sombra no fija para conseguir el microclima adecuado. Las edificaciones que se plantean son instalaciones fijas aunque con carácter desmontable en todo caso, de una planta de altura sobre la rasante del terreno, y con superficies reducidas en su mayor parte, a excepción de la construcción principal destinada a restaurante que presenta algo más de quinientos metros cuadrados construidos.

Se estima que el Beach Club tendrá una repercusión económica y social beneficiosa para la zona, por la sinergia que produzca con proveedores y por la creación de empleo, tanto directo como indirecto.

Así pues y en esa línea el Establecimiento generará en el Municipio de Vejer de la Frontera una oferta variada de empleos, por lo que son indiscutibles los beneficios socioeconómicos que supone su implantación y desarrollo.

OTROS

LA LOCALIDAD Y SU ENTORNO

Como se ha indicado anteriormente, el BEACH CLUB o complejo destinado a la hostelería, uso recreativo y deportivo, estará situado en el litoral de El Palmar, en el Término Municipal de Vejer de la Frontera, que cuenta con rutas turísticas y un maravilloso Patrimonio Cultural que lo convierte en uno de los pueblos más bonitos de España. Prueba de ello son los reconocimientos otorgados: fue declarado Conjunto Histórico Artístico en 1976, y ha recibido el I Premio Nacional de Embellecimiento de Pueblos (1978), así como la distinción de Zona de Gran Afluencia turística, y estar dentro de la prestigiosa Guía 2020 de los "Pueblos más Bonitos de España".

Vejer de la Frontera se enmarca dentro del Litoral de la Janda, integrado también por Barbate, Conil de la Frontera y Tarifa, con una extensión global de 914,40 km². El Litoral de la Janda destaca por su relevante situación geoestratégica, que le confiere una gran importancia desde el punto de vista territorial, configurándose como el soporte de un entramado de flujos y conexiones entre dos continentes, Europa y África, y entre dos mares, Atlántico y Mediterráneo.

Este territorio está netamente influenciado por la laguna de la Janda (Cuenca del Río Barbate), un espacio de 1.546 km² que se extiende en el Centro Oeste de la provincia de Cádiz conformando dentro de ella un conjunto homogéneo desde el punto de vista geográfico, económico y social, aunque con singularidades internas que le aporten gran diversidad.

Cerca del núcleo urbano principal de la población se encuentra El Palmar, que cuenta con una magnífica playa, situada en la Costa de la Luz, abierta al Atlántico. El entorno natural en el que se emplaza, además de su arena fina y aguas transparentes, hacen de esta playa una de las playas vírgenes más cotizadas de la zona.

La playa de El Palmar, que cuenta con el distintivo de calidad Q de calidad Turística, es ideal para practicar deportes náuticos y de vela y dispone de todos los servicios Higiénicos-Sanitarios necesarios durante la época estival.

Antes de adentrarnos en Vejer, su historia y tradiciones no podemos dejar pasar por alto la solera y belleza de la provincia a la que pertenece:

CÁDIZ

La provincia de Cádiz es una comarca llena de encanto, desde la Campiña de Jerez de la Frontera a sus pueblos del Campo de Gibraltar. Su historia es antiquísima: fenicios, griegos y romanos la poblaron, legando importantes testimonios de su presencia en todo el litoral gaditano.

Posee una gran variedad de espacios naturales, con una riqueza ecológica y diversidad de recursos propios excepcionales. En sus 260 km de costa atlántica destacan sus playas largas de arena fina, muchas de ellas intactas. Todo el litoral forma parte de la Costa de la Luz.

Sus playas abarcan desde las urbanas, con excelente calidad como las de la Victoria (Cádiz capital) o la barrosa (Chiclana de la Frontera), hasta las vírgenes como las de Levante en El Puerto de Santa María, Los Caños de Meca y Zahora en el municipio de Barbate, Bolonia en Tarifa y El Palmar en Vejer.

Su gastronomía está influenciada sobre todo por los vinos que se producen en la provincia y por la amplia gama de pescados propios del litoral, sin olvidar los quesos artesanales, chacinas y carnes en los pueblos de la Sierra. También destaca la repostería, con influencia de los árabes y la aportación de los Conventos de Monjas de Clausura.

VEJER DE LA FRONTERA

Vejer de la Frontera se encuentra situada al Suroeste de la provincia de Cádiz, tiene una superficie de 264 km² y se extiende sobre una superficie de la Comarca de la Janda, al Oeste de la misma. Limita con el Atlántico, Conil, Chiclana, Medina Sidonia, Tarifa y Barbate.

La población de Vejer actual a fecha de marzo es de 12.624 habitantes, lo que arroja una densidad de 47,82 hab/km². Sus coordenadas geográficas son 36º 15'N, 5º 58' O. Posee 8 km de costa, denominada como la playa de El Palmar de Vejer. El núcleo principal se encuentra a una altitud de poco más de 200m en una pequeña montaña o alcor a 58 km de la capital de la provincia, Cádiz.

El término municipal de Vejer es amplio, con numerosas pedanías (22) o núcleos rurales entre los que destacan: La Oliva, Poblado de Varelo, El Cañal, Libreros, Jandilla, Nájara,

Cantarranas, Las Lomas, Los Naveros, Cañadas del Taraje, La Muela, Patriá, Los Parralejos, Cañada Ancha, Santa Lucía, La Barca, La Angostura, El Soto y El Palmar.

Vejer tiene una orografía muy variada, en la que se distingue la zona del litoral, en general llana y sin grandes relieves en lo que corresponde al término municipal, y la del interior, con cerros pronunciados siendo exponente de ello el núcleo urbano principal. Resultado de esta orografía es la posibilidad de visualizar unos paisajes espectaculares por el contraste de playa, marismas, campiñas, pequeños bosques y bajas montañas.

El clima de Vejer es Mediterráneo y marítimo, con precipitaciones de lluvias de 600 a 1.100 mm. Se pueden marcar dos periodos estacionales, un periodo templado-húmedo desde Noviembre a Abril y otro cálido desde Mayo a Octubre. La temperatura media anual es muy suave, oscilando casi siempre entre 17º y 19º.

Los vientos predominantes son los de Levante, Poniente y Vendaval.

HISTORIA

Vejer tiene esa belleza de lo sencillo que a lo largo de los siglos ha ido destilando la cultura andaluza, desde su etapa tartésica (Besaro), romana (Baesipo), visigoda, musulmana (Beshar) y cristiana (Vejer).

Vejer estuvo poblada desde principios de Paleolítico, y en la Edad del Bronce ya estaba fortificada. En el cerro sobre el que se asienta y su entorno existen testimonios de dicha presencia, como materiales de la Edad del Bronce, restos de muros de época turdetana y cerámicas de época romana.

En 711, tras la victoria de las tropas norteafricanas de Tarik y la derrota de Don Rodrigo en la Batalla de la Janda, Vejer pasó a manos musulmanas durante cinco siglos y medio, siendo objeto de la cultura árabe-islámica de la que aún tenemos algunos vestigios como La Puerta del Castillo, parte de las murallas, parte de la Parroquia del Divino Salvador, y principalmente el entramado de sus calles.

Vejer volvió a manos cristianas en dos ocasiones, la primera conquista tuvo lugar en el año 1.250, bajo el reinado de Fernando II "El Santo", pasando de nuevo a manos musulmanas en junio de 1.264, tras una revuelta en la que tomaron el Castillo. La segunda y definitiva comenzó en Agosto en ese mismo año, en la que se comenzó a expulsar a los mudéjares de la zona, culminándose a finales de 1.285. Ese mismo año Sancho IV concede a la Orden de Santiago el señorío sobre Vejer y otras plazas de alrededor, con el propósito de consolidar el territorio de manera más rápida, aunque dicha orden no tomó nunca posesión de Vejer.

En 1.307, tras una segunda población pasó a ser señorío de Alonso Pérez de Guzmán, "Guzmán El Bueno", que ya estaba en posesión desde 1.299 del señorío de las almadrabas de toda la zona del Estrecho de Gibraltar, y, tras tomar Tarifa, se convirtió también en el defensor del Estrecho, llegando a ser dueño y señor, después del rey, de estas tierras. De él heredarían la titulación de la villa los Duques de Medina Sidonia.

Durante los siglos XV y XVI, la vida de Vejer transcurrió bajo el dominio de los Guzmanes, destacando en la Edad Moderna el enfrentamiento de los vejeriegos, con Juan Relinque a la cabeza, contra los Duques de Medina Sidonia por el control de unas tierras comunales denominadas Hazas de la Suerte.

Las transformaciones políticas del siglo XIX y las desamortizaciones repercutieron en las titulaciones de las propiedades, que en parte pasan al dominio ducal a manos burguesas,

sin conseguirse el necesario desarrollo industrial en la ciudad, que siguió centrando su actividad económica en la producción agraria y ganadera.

ENTORNO Y GASTRONOMÍA

Los alrededores con encanto próximos a la zona de El Palmar y Vejer son muchos. Se pondrá a disposición del cliente una amplia selección de posibilidades que le permitan descubrir la belleza de la zona y vivir experiencias inolvidables, como la belleza del pueblo blanco de Vejer de la Frontera, el marinero de Conil de la Frontera y la tranquilidad y oasis de calma y naturaleza de Zahara de los Atunes y los acantilados de los Atlanterra; las dos caras de Caños de Meca, con ambiente juvenil en verano y con silencio y romanticismo imperante en épocas no estivales; el paraíso que supone el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

Todo ello sin obviar por supuesto la riqueza gastronómica existente en el entorno, litoral y de más al interior, con industria de mojama, salazones y conservas de pescado, gastronomía local, y cada vez más, la gastronomía basada en la innovación e investigación, sobre todo con materias primas locales como el Atun Rojo y la carne de Retinto. También existe un certificado de calidad de carne de ternera, que se conoce coloquialmente con el sello de "Ternera de la Janda", en el que, por ahora, el matedero certifica su procedencia, resultado de varios cruces de razas vacunas, pero con una calidad diferenciada por su cría y forma de vida en semilibertad, pero que no son carnes puras o de una raza al 100%.

SENDERISMO Y CICLISMO

Para los amantes de la naturaleza en estado puro, Vejer cuenta con unos alrededores con numerosas rutas por descubrir, la mayoría de ellas inmersas en entornos privilegiados:

Ruta RJ-8 Vejer Cantarranas (16,67 km), Ruta Buenavista (11,5 km), Ruta Vejer-EL Abejaruco-Librero-La Barca (14,44 km), Ruta Vejer-En busca de la Estrella (8, 73 km), Ruta La Oliva-La Oscuridad-El Palomar-El Jarillo (12,95 km), Ruta del Madroño 2012 (8,47 km), Ruta Sendero de las Arenas (17,54 km), Ruta Vejer Conil (22,95 km), Ruta Vejer el ocho: El Abejaruco, Santa Lucía, La Muela (22,07 km), Ruta de Buenavista (4,89 km), Ruta a la Oliva (7,54 km), Ruta de Fuente Cubierta (7,23 km), Ruta Vereda Buenavista Foncubierta-Colada del Menor (11,55 m), Ruta Marismas de Barbate (15,49 km), Ruta Vejer-Manantial Foncubierta-San Ambrosio-Vejer (10,79 km), Ruta Vejer 10-5-13 (6,48 km), Ruta Circular Palomar de la Breña (23,56 km), Ruta Palomar de la Breña-Vejer (16,54 km), Ruta Vejer - Santa Lucía (3,06 km), Ruta Vejer-Conil de la Frontera por los Molinos de Santa Lucía (21,21 km), Ruta Vejer-La Muela (6,68 km), Ruta Las Quebradas-Cerro de Buenavista-Camino de la Noria (4,72 km), Ruta desde La Barca a Jandilla (8,6 km) son una amplia muestra de las posibilidades de senderismo en Vejer y sus alrededores.

El contacto con la naturaleza y la belleza de la zona se pone de manifiesto en los senderos por los acantilados de Caños de Meca, por el Parque Natural de la Breña..., o las recomendables visitas al Parque Natural de los Alcornocales y Parque Natural de Grazalema, donde el día se convierte en una jornada fascinante, disfrutando de un entorno privilegiado de la zona, por su flora, fauna y estructura física. La ruta de los senderos arenosos está marcada por la inmensa variedad de aves, algunas de ellas en peligro de extinción, y, cómo no, por sus paisajes llenos de flora. La ruta de los Molinos de agua nos impregna de las reminiscencias romanas, paseando por sus alzadas y disfrutando de las magníficas vistas a la Costa de El Palmar al Cerro de Patria, Parque Natural de la Breña y Marismas de Barbate y sus Molinos Harineros y restos arqueológicos.

En la ruta de la Oliva se revive el recorrido que realiza Nuestra Señora de la Oliva, Patrona de Vejer cuando en Romería se traslada al Santuario. En la ruta de Abejaruco se observan

impresionantes paisajes, un horno romano, una fuente, manantial del Chorrillo, la antigua calzada romana que cruza el cerro, huertas... Y para los amantes de las aves, la ruta de ornitólogos, con aves migratorias que van hasta África.

RUTAS TURÍSTICAS

- Rutas Turísticas Ruta por los Pueblos Blancos: Formando parte de las provincias de Cádiz y Málaga encontramos un conjunto de localidades que parecen escalar entre las montañas como racimos de casas blancas que nos ofrecen una visión original y pintoresca de esta zona conocida como Pueblos Blancos. Su nombre proviene de la antigua costumbre de los habitantes de encalar las fachadas de sus casas, adornándolas con macetas de flores de vivos colores, creando un espectáculo de color para la vista, al que se une el dorado del sol, el marrón de la montaña, el verde de la serranía y el azul del cielo. Esta ruta atraviesa al norte la Sierra de Cádiz, donde encontramos un paisaje declarado reserva de la biosfera, un entorno natural privilegiado repleto de senderos y cañones, el Parque Natural Sierra de Grazalema, con una flora y fauna muy variada, siendo la zona más lluviosa de toda España, y el Parque Natural de los Alcornocales, el alcornocal más importante de la península ibérica. Visitar los pueblos blancos no le dejará indiferente, a cada paso podemos descubrir algo nuevo, con paisajes espectaculares y rincones llenos de color, patios singulares con adornaciones típicas andaluzas donde reina el colorido.
- Ruta por el Conjunto Histórico Artístico: Vejer, uno de los pueblos más bellos de España, como lo demuestra su reconocimiento oficial a nivel nacional, cuenta con uno de los cascos antiguos más atractivos y mejor conservados de la provincia de Cádiz. La mejor manera de disfrutar de sus encantos es perderse por sus estrechas, empinadas y blancas calles y callejones, y descubrir las maravillas que encierra las entrañas de la muralla medieval. Paseando por el casco antiguo de Vejer, de lo que era la Villa Medieval, podemos contemplar y disfrutar del Castillo, la Iglesia del Divino Salvador, las torres del recinto amurallado, el Baluarte de La Segur, la arquitectura tradicional; podemos degustar las tapas y platos más tradicionales, pero también ya de los más innovadores de la zona y deleitarse a cada paso con el descubrimiento de bellos rincones, todos ellos con una historia particular, vivos y con la solera de las cosas que, lejos de morir en el olvido, se mantienen en continua transformación, como la vida misma.
- Ruta de los Patios: El sentimiento y tradición andaluza impregna esta ruta, formada por casas, tanto en el Casco Histórico como en el resto de la ciudad, que poseen patios de belleza singular, espacios que albergan historia, tradición, cultura, recuerdos entrañables de experiencias vividas.
- Ruta del Toro: Esta ruta reúne junto a su tipismo y su monumentalidad artística de verdadero valor, la singularidad de que a lo largo de su recorrido pueden contemplarse las diversas ganaderías de toros de lidia que pastan en sus campos, constituyendo el toro bravo, en su ámbito natural, una estampa de insólita belleza. El toro forma parte de la tradición de Vejer también, con su celebración del "toro embolao" en el día de resurrección del Señor en el domingo de nuestra Semana Santa.
- Ruta del Vino: A través de la ruta del vino podremos realizar un recorrido por aquellas ciudades en las que se produce un vino de fama universal y que comprenden un conjunto de atractivos turísticos singulares, entre los que sobresalen sus extensísimos viñedos, las visitas a las centenarias bodegas y a una serie de monumentos de máximo interés histórico y artístico.
- Ruta de las Almadrabas: La Ruta del Atún de almadraba compagina el conocimiento "in situ" de esta pesquería artesanal, a través de visitas a las almadrabas de Barbare y Zahara de los Atunes, viendo en directo cómo se hace el

"ronqueo del atún", o sea su despiece, con el interés paisajístico de este tramo de costa que va del Cabo de Trafalgar a Punta Camarinal.

TURISMO MONUMENTAL

Vejer posee uno de los más bonitos y mejor conservados Conjunto Histórico Artístico. Su carácter eminentemente defensivo marca el trazado irregular de su casco histórico, y lo convierte, junto con sus monumentos, en una visita llena de encantos y reminiscencias árabes digna de apreciar.

Declarado Conjunto Histórico-Artístico, esta antigua ciudad fortaleza situada sobre una colina de unos 200 m de altitud media nos invita a pasear sin prisa por el laberinto de sus blancas calles, admirando el trazado de sus murallas, las casas solariegas, el caserío popular tan bien conservado y los molinos de viento tradicionales de su entorno más elevado.

La Iglesia Parroquial del Divino Salvador, el Castillo, el Convento de las Monjas Concepcionistas, la Casa del Mayorazgo, el Palacio del Marqués de Tamarón, Iglesia de Nuestra Señora de la Merced, los Molinos Harineros o de Viento (molinos de cuatro vientos), así como el Acueducto Romano de Santa Lucía son muestras de la amplia oferta monumental de la que dispone el municipio. Recorrer cada rincón, visitar cada monumento, adentrarse en sus patios de vecinos y disfrutar a cada paso, es la mejor de las formas de conocer un pueblo rebosante de historia, colmado de cultura.

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

2.4.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS TERRENOS VINCULADOS A LA ACTUACIÓN

VIARIOS EXISTENTES O PROYECTADOS

La parcela de la actuación cuenta con dos viarios principales que dan acceso a la misma, por un lado el Camino de Piñero, de acceso a la Playa desde la carretera autonómica A-2233 (que enlaza Caños de Meca con Conil de la Frontera) y que se corresponde con uno de los padrones del ámbito del El Palmar, y por otro, la carretera de la playa. Ambas carreteras asfaltadas dan acceso a la parcela, la primera a la zona de aparcamientos del complejo, y la segunda de la playa, a una zona de uso privado de carga y descarga, y para aparcamiento del personal.

En la actuación solo se dispone una zona de aparcamiento para el uso público, que se ejecutará en terrizo, y a la que se accede a través de la esquina Noreste de la parcela. Esta zona presentará la cota de nivel propia de la parcela con la pequeña modificación que se introduzca por la mejora de suelo superficial tras la eliminación de las malas hierbas y de la primera capa de tierra vegetal, y para ganar algo de cota y estar por encima de la carretera de acceso.

Por otro lado, tenemos el acceso a la zona de carga y descarga, que también da acceso a la zona de aparcamiento del personal y de almacenamiento exterior. Esta parte se encuentra a la misma cota que el establecimiento o construcción principal, que gana entorno a un metro respecto del nivel existente en la carretera de acceso de la playa. Para ganar esa cota de entorno a un metro, se verterá el terreno procedente de la propia parcela si es de calidad adecuada, y de forma que el vaciado necesario para la ejecución de la piscina sea absorbido en su mayor parte por el aumento de cota de los espacios dispuesto al público en el interior del complejo. Para ganar la cota en este acceso se carga y descarga se dispondrá una rampa continua que absorba esta diferencia de cota tal y como se indica en la planimetría adjunta.

Aparte de estos accesos rodados a la parcela, existen dos accesos peatonales desde la carretera de la playa, uno con carácter de principal, y otro que genera accesibilidad y posibilita la implantación de una zona de servicio a cota de carretera de la playa.

Circundando a toda la parcela en su unión con las carreteras asfaltadas perimetrales, se dispone un acerado perimetral de dos metros de ancho aproximado que separa la zona en talud destinada a zona verde del viario circundante. Este talud trata de salvar la diferencia de cota existente entre el acerado dispuesto perimetral, pero en el interior de nuestra parcela, y el interior de la parcela, en la zona de servicio al público.

TOPOGRAFÍA

La topografía de la parcela de actuación (tres fincas registrales) es casi plana, estando casi todo el perímetro a la cota 4,65 m sobre el nivel del mar, y solo alcanzando en el interior de la parcela una cota en torno a 5,10 m en los perímetros interiores de las propias fincas registrales que integran la parcela total de la actuación, y llegando a un máximo de cota interior de parcela igual a 5,98 m en el entorno de las edificaciones de uso provisional que antes se ponían en servicio al llegar la temporada estival en la parcela 95. La cota perimetral en la carretera contigua a nuestra parcela oscila entre los 5,18m en la parte más al Noreste del Camino de Piñero, y la cota 5,03m en su encuentro con la carretera de la playa. En la parte más al Sur de la carretera de la playa tenemos una cota igual a 5,06m pasando por la cota 5,10m en la zona intermedia del frente de fachada de la parcela completa.

En la actuación se propondrá un pequeño aumento de la cota natural en la zona de aparcamiento público al servicio del usuario de manera que se aumente la cota interior unos centímetros respecto a la carretera de acceso (por encima de la cota 5,20m).

Por otro lado, la zona al servicio del público en el interior del complejo, fuera ya del ámbito del aparcamiento, se dispondrá de una cota aproximada de 1,00/1,20 m por encima de la cota de acceso desde la acera perimetral exterior, acero que debe encontrarse casi a nivel de la carretera circundante en ambos frentes. Para ganar esta cota se reutilizarán las tierras procedentes del vaciado necesario para la ejecución de la piscina de gran superficie, de forma que se compensen los movimientos de tierra necesarios y se eviten desplazamientos a vertedero innecesarios. La diferencia de cota entre el suelo interior y la acera exterior se salvará mediante el talud mencionado, que se aprovechará para introducir una zona verde perimetral o zonas a modo de jardineras concretas.

Desde el acceso de carga y descarga por la carretera de la playa, el acceso se realizará en rampa continua hasta la cota de esta parte de la actuación.

En todo caso, las cotas de terrenos y pendientes interiores, en pavimentos desmontables y en zonas de terrizos, siempre estarán pensadas para evacuar el agua de lluvia y los riegos o baldeos que se puedan llevar a cabo por mantenimiento o limpieza.

EMPLAZAMIENTO DE EDIFICACIONES PROPUESTAS

En la planimetría que se acompaña se establecen los detalles de posicionamiento de las edificaciones y construcciones dentro del proyecto. La parcela de actuación (3 fincas) presenta una zona contigua por el Sureste que está consolidada de edificaciones, estando el resto rodeada de caminos o carreteras y, solo un frente, el Noreste, libre de edificaciones y que pertenece a las fincas matrices de la que se segregan las parcelas 95 y 96 por entrar en clasificaciones de suelo diferentes (las parcelas al Noreste forman parte del PERI P1 y están en suelo urbano no consolidado).

Las edificaciones se separan de los linderos o límites de parcela al menos 25 metros lineales, ahora bien, ciertas construcciones de carácter permanente se encuentran dentro de esta franja por no constituir en sí mismas superficies construidas: son no cubiertas, o cubiertas pero abiertas y desmontables a modo de espacios apergolados o cubiertos por toldos o lonas desmontables para generar espacios de sombra o no según la época del año.

Las construcciones principales que se separan al menos 25 metros de los linderos o frente de fachada son las siguientes:

- Restaurante o edificio principal, integrado por varios espacios o dependencias con funcionamiento independiente: recepción, almacenamiento y entrada de mercancías, zona de elaboración o cocina, zona de Sushi, bebidas y sucio, aseos con acceso exterior, y estar o comedor interior con barra de bar a su servicio.
- Este edificio principal o restaurante presenta en su fachada al Suroeste un espacio apergolado o semicubierto que también se encuentra fuera de la franja de los 25 metros de los linderos, que será utilizado como comedor exterior contiguo al interior, y en principio, al ser desmontable y estar cerrado en un solo lateral no computa a efectos edificatorios o urbanísticos.
- Terraza mirador situada en la planta de cubierta del edificio principal, con un servicio en mesa y una barra en la parte más al Sureste con la intención de ocultar de la vista del cliente la zona consolidada al Suroeste de nuestra parcela de intervención. Se accede desde el Suroeste desde un camino de comunicación interior y desde la zona de escalera y ascensor situado sobre el edificio de los aseos exteriores de la zona de la piscina junto al solárium vip.
- El módulo de comunicación vertical y aseos de servicio a la piscina y zona de recepción desde el aparcamiento. Representa un módulo de aseos, separando femenino, masculino, adaptado, y zona de duchas. Junto al mismo, en un nivel superior, se encuentra los aseos al servicio de la zona vip del solárium.

Luego tenemos las construcciones que no computan como edificaciones por resultar estructuras descubiertas o abiertas, con carácter desmontable, tales como el módulo de barra de la piscina, que sirve como barra de bar o cafetería, y como los espacios cubiertos

mediante lonas, telas similares a la militares o pérgolas desmontables, buscando siempre la posibilidad de otorgar sombras a los usuarios.

En la parcela tenemos dos zonas de servicio al complejo libre de edificaciones:

- El aparcamiento para el público o cliente del complejo, situado en la parte más al Noreste de la parcela, lindando con las parcelas del PERI, y
- La zona de servicio del edificio principal, que sirve como zona de almacenamiento exterior y de carga y descarga y entrada de personal en la parte más al Sureste de la parcela.

ACOMETIDA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

La actuación prevista contará con instalaciones y servicios propios que aseguren el abastecimiento, el saneamiento, incluso la recogida y el transporte de los residuos sólidos urbanos producidos, de forma que la actividad en las instalaciones previstas, no generarán sobrecarga de estas infraestructuras en el entorno.

Todos los detalles de las instalaciones y servicios se especificarán más adelante en la parte de la Memoria Medio Ambiental en el apartado 6 de esta memoria.

Cabe resaltar en este punto que:

- Dos de las parcelas objeto del proyecto de actuación (Parcela 95 y parcela viviendas) cuentan con punto de suministro eléctrico existente. Se tramitará si procediera, una ampliación de potencia, con la instalación en caso necesario de un centro de transformación para conectar a la red de media tensión (MT en adelante) con nuestra parcela, y que se desarrollaría en el punto que indique la empresa suministradora, de acuerdo con los parámetros establecidos por ella. Hay que tener en cuenta que se necesitará un punto de entronque cercano a la parcela de actuación, independiente a cualquier otro preexistente, y el cual se deberá ejecutar previa autorización de la administración local, y conforme a sus directrices respetando el mínimo impacto visual de las instalaciones necesarias.

- Una vez aprobado el presente proyecto, con el proyecto de construcción conveniente, se solicitará también acometida de agua al colector principal que pasar contiguo a la carretera de la playa en su lado Noreste. Actualmente las parcelas cuentan con agua de pozo, y estudiaremos en caso de estar legalizados, la posibilidad de mantenerlos para un uso de riego, limpieza o baldeo si fuera posible.

- Se tratará de instalar de placas solares térmicas para abastecer al edificio al completo de agua caliente sanitaria, partiendo de su posible situación en la zona de almacenamiento exterior en la parte Sureste del edificio principal junto a la zona de carga y descarga.

- Se tratará de instalar también aunque no fuera preceptivo, un conjunto de placas solares fotovoltaicas para producción de energía eléctrica con la intención de colaborar medioambientalmente dado que en este proyecto no resulta necesario la instalación de la misma en base al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE en adelante). Podría servir como estructura de sombreado de las instalaciones que se encuentran en recinto cercado por seguridad, con la salvedad que se encuentran dentro de los primeros 25 m desde el lindero Sureste, y puede que esto impida crear zonas de sombra a partir de estas estructuras que serían desmontable y que adquirirían la condición de espacio cubierto pero abierto.

Al respecto del saneamiento, no existe en el entorno red general de alcantarillado, y la prevista para la ejecución del planeamiento en el ámbito del PERI P1 puede tardar años en desarrollarse. Por tanto, para nuestra actuación, tendremos que definir e instalar unidades

autónomas de depuración que cumplan con la normativa vigente de vertidos, o bien contar con unidades estancas enterradas que permitan el almacenamiento de aguas residuales y su gestión como residuos por gestor autorizado que permita la retirada mediante el transporte a planta depuradora de aguas residuales cercana que permita su tratamiento.

Igualmente, la conexión con las redes de energía y el consumo generado en las instalaciones no debe afectar a la calidad del servicio para otros usuarios del entorno, lo que debería ser garantizado por las compañías suministradoras.

TRATAMIENTO GENERAL DE LOS TERRENOS EN CUANTO A URBANIZACIÓN, TRATAMIENTO DE VEGETACIÓN U OTROS EN SU CASO

TRATAMIENTO GENERAL DE LOS TERRENOS EN CUANTO A URBANIZACIÓN

La urbanización de los terrenos será la mínima para el correcto uso y funcionamiento de la actividad, empleando materiales y texturas en consonancia con el medio en el que se encuentra y las características constructivas del entorno, respetando las determinaciones establecidas en las ordenanzas y reglamentos vigentes para el caso y suelo que nos ocupa.

Todas las zonas rodadas en principio llevan tratamientos en terrizo para evitar pavimentos inadecuados. Se tendrá especial cuidado en mantener húmeda la superficie para evitar el polvo y el levantamiento de material con la circulación y/o vientos.

Ya hemos comentado al respecto de la acera perimetral a la parcela y el talud a modo de zona verde o espacio libre de separación. La acera servirá para el tránsito peatonal por el entorno de la parcela, de modo que se garantice la circulación segura del peatón (2 m de ancho útil).

Al respecto de la circulación interior, se establecen dos ejes principales, uno que comunica la entrada peatonal principal con la zona de aparcamientos de la parcela, y otro paralelo a la orilla del mar, que distribuye entre zonas de comedor y estancia dentro de la franja de los 25 m y fuera de ella. Aparte están los espacios de circulación en el entorno de la piscina, que generan entre ellos espacios de solárium en la zona de playa de la piscina.

TRATAMIENTO DE LA VEGETACIÓN

Tenemos dos zonas bien diferenciadas en cuanto a actuación con vegetación:

- Perímetro exterior de parcela junto a acerado exterior, en la zona de talud para salvar el desnivel, y donde se reconocen espacios a modo de maceteros o arriates donde insertar arbolado alto que no oculte las panorámicas de las puestas de sol, como puede ser del tipo de la palmera cocotera, y
- Zonas interiores ajardinadas a modo de arriates o maceteros en suelo. En este caso, podremos encontrar vegetación autóctona en arriates o macetas, y jardineras en suelo para palmeras altas tipo cocoteras. Los arriates de vegetación son muy importantes para utilizarlos como elementos compartimentadores o separadores entre espacios diferenciados, tales como comedores, zonas de bar, zonas de estar sentados tipo Chill Out, espacios de circulación, etc. La vegetación autóctona predominante se basa en el cañaveral, en las cañas que existen en zonas normalmente húmedas del suelo. Por la fisonomía prevista de la actuación, no podremos mantener las cañas en el lugar de origen, pero trataremos de insertarlos en algún perímetro de la parcela (frente Sureste), y en los arriates o maceteros que queremos que sirvan para compartimentar espacios. En la zona de aparcamientos también se podrán introducir arbolado típico del entorno, incluso acebuches u olivos que sirvan también como decoración.

Además, se procurará que la vegetación nueva que se implante sea la autóctona de la zona en la medida de lo posible, utilizando estudios de jardinería del entorno especializados en este tipo de trabajos, y estableciendo varios grupos que permitan que el usuario se mimetice con el entorno en el que se encuentra, siendo guiado a través de este por medio de la vegetación.

INCIDENCIA EN EL TRÁFICO

Tras el análisis del tráfico en el entorno de la parcela, se podría considerar que la actuación que se propone no causará gran incidencia sobre las vías de acceso, por lo que no será relevante en los aspectos de entrada y salida de vehículos, ya que:

- Por una parte, se ejecutará un acceso nuevo de entrada y salida independiente de vehículos a la zona de aparcamiento, en la parte más alejada de la playa de la parcela, de manera que la entrada y salida de vehículos no supondrá la pérdida de seguridad en la circulación en este punto al disponer de espacio tanto en la entrada como en la salida para favorecer el tránsito interior y la circulación exterior.
- Previsiblemente el número de vehículos que transiten por la carretera no se verá incrementado de modo significativo por esta actividad, salvo eventos de importancia, que cabría en todo caso utilizar la parcela contigua para zona de amplio aparcamiento en superficie con uso ocasional.

2.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES

En este apartado recogeremos una descripción de las características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integran la actuación mediante un análisis pormenorizado de cada parte, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Una vez definido en apartados anteriores el emplazamiento de las edificaciones que se proponen y de los diferentes espacios al servicio del conjunto, procedemos a continuación a detallar de manera aproximada las características que definirán la actuación a nivel constructivo. Este detalle lo realizaremos separando las diferentes edificaciones o construcciones como si fuesen independientes, pero no se puede perder de vista el carácter de conjunto que tiene la actuación.

Todos los sistemas que se describen a continuación serán estimados en respuesta al diseño inicialmente previsto y a las características que inicialmente se desean, pero hay que tener presente que pueden tener alguna variación en el proyecto ejecutivo que acompañe a la solicitud de licencia de obras una vez aprobado definitivamente el presente proyecto de actuación. En ello será importante el criterio municipal, y donde se quiere tender con las nuevas líneas de diseño o imagen de este frente litoral de El Palmar. Ni que decir tiene, que dado que las NNSS de Planeamiento de Vejer es el único texto vigente donde se establecen las líneas de diseño o características constructivas que deben cumplir las construcciones en el medio rural, pensadas sin lugar a dudas para la construcción ligada al mundo rural, ya sea en forma de vivienda o de alojamiento turístico, o de construcciones ligadas al campo y a la ganadería. Es por ello, y por tener ya más de 20 años de vigencia, por lo que parecen que están obsoletas y no llegan a dar respuesta a una imagen moderna que se salga de esa tradición, más pensada para una imagen interior que para una zona que demanda modernidad en si misma, y cambio de tipologías en aras de establecer un marco adecuado y equilibrado de los sistemas, que creen la inter-relación necesaria entre edificaciones y entorno, entre actuación y naturaleza, donde se den fuerza y realce mutuamente.

Con ese criterio, trataremos de definir en un primer acercamiento al diseño, los materiales y características, que por supuesto, pueden ser objeto de revisión, incluso de reorientación. Partimos de sistemas constructivos basados en un carácter desmontable, quizás por la necesidad de implantarse en el menor tiempo posible antes de la entrada en vigor del nuevo documento del PGOU de Vejer de la Frontera. Con sistemas desmontables, aparte de conseguir posibilidades de actuación más maleables, se permite que la misma se pueda iniciar con una solicitud de licencia de obras basado en la provisionalidad, pero que en todo momento se pretende que sea permanente y por ello se redacta el presente, para una vez aprobado definitivamente, poder conseguir la licencia municipal de obras, y el oportuno permiso de funcionamiento una vez tramitado todo lo necesario en un complejo como el que presentamos.

EDIFICIO PRINCIPAL: RECEPCIÓN, RESTAURANTE, ASEOS GENERALES Y ZONA VIP ELEVADAS. TERRAZA MIRADOR

CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA PORTANTE Y ESTRUCTURA HORIZONTAL

En este apartado describiremos de manera básica las características constructivas de cada parte relacionada con la estructura. Es importante mencionar las dos alturas de forjado de cubierta sobre el edificio principal para conseguir una mejora de la panorámica y visuales desde el conjunto de la terraza mirador debido a la profundidad de la misma, alcanzándose mayor altura en el paño que queda más alejado del mar. El sistema constructivo que suponga la cimentación y Estructura vertical y horizontal dependerá del necesario resultado del Estudio Geotécnico que se realice, proponiéndose inicialmente unas características como las que se definen a continuación.

- Cimentación:

La base del complejo se realizará mediante un relleno con tierras mejoradas a base de zahorra en mezcla de material granular a modo de ripios, y llevado a cabo mediante extendido y compactación por medios mecánicos, en tongadas de 20 cm, comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% del próctor normal, alcanzado en última instancia la cota indicada en la planimetría, ya de solería terminada. En la zona de la recepción, restaurante, aseos y solárium se podrá contener la cimentación sobre una formación de encachado de bolos de canto rodado, con lamina de polietileno, y posterior ejecución de losas de cimentación compuesta de hormigón armado a base de módulos a modo de zapatas independientes o losas por su pequeño canto, siempre de carácter desmontable que soportarán perfiles metálicos arriostrados mediante articulaciones a placas metálicas ancladas en el propio hormigón de la losa o zapata de cimentación.

En caso de que las cargas no admitan el sistema propuesto, puede que tengamos que recurrir a una cimentación mediante un micropilotaje de sección circular 14 cm, realizado con madera de pino tratada, que se clavarán hasta alcanzar el firme adecuado, y alcanzando la altura sobre el terreno indicada en los planos, incluyendo la colocación de tornapunta del mismo material, con una separación máxima entre ellos de 1,50m, y de forma tal, que en la parte superior se puedan colocar una correas de madera de pino tratadas en autoclave, de sección suficiente, con carácter longitudinal sobre los pilotes, y que transversalmente permitan arriostrar con unas correas de madera de pino tratada en autoclave de sección más delgada. La separación resultará del cálculo y de las condiciones que pueda presentar el terreno, pero estas correas deberán quedar ensambladas y adheridas con colas de poliuretano y tornillería específica.

- Estructura Vertical o Portante:

Estructura vertical que estará formada de pilares, vigas y durmientes de madera laminada a base de vigas de directriz recta tratada en autoclave incoloro de clase de resistencia adecuada. Los cerramientos serán portantes, formados entre pilares laminados mediante módulos madera pino tratada compuesta por listones verticales de sección adecuada, y

también horizontales más delgado separadas entre si una dimensión adecuada según el estado de cargas, y que presentará un forrado en la parte exterior de tablero de fibras de madera y resinas de densidad media, tipo OSB estructural.

También se utilizará estructura metálica de acero formada por pilares de sección variable en caso necesario, y siempre buscando la desmontabilidad de sistemas.

- Estructura Horizontal o Forjados:

Estructura horizontal compuesta de madera laminada, en vigas de directriz recta, incluso tratamiento contra xilófagos y acabado con solasur satinado. El sistema de anclaje utilizado se caracteriza por un sistema de colas de milano ensambladas y pegadas con colas de poliuretano y tornillería, lo que hace que la estructura sea especialmente resistente, con un tablero arriostrante en la parte superior, panel aislante thermochip tipo sándwich de espesor adecuado, con acabado visto al interior de duelas de madera pino barnizadas y exteriormente con tablero estructural de OSB hidrófugo para posterior colocación de impermeabilización. El alma estará compuesta por una inyección de espuma de poliuretano rígido con una densidad adecuada.

Losa mixta prefabricada, con chapa colaborante de acero galvanizado con forma grecada, de espesor adecuado, con altura de perfil e intereje según características de carga y luces, incluso conectores soldados de acero galvanizado de diámetro y altura adecuada, y hormigón armado prefabricado, con una cuantía correcta y malla electrosoldada. Dicha losa se apoyará sobre un entramado metálico de vigas y viguetas de acero de sección variable.

SISTEMA ENVOLVENTE: CERRAMIENTOS Y CARPINTERÍA EXTERIOR. CUBIERTA

- Cerramientos:

Los cerramientos serán portantes formados entre pilares laminados mediante módulos madera pino tratada compuesta por listones verticales y horizontales separadas entre si lo necesario, con un forrado en la parte exterior de tablero de fibras de madera y resinas de densidad media, tipo OSB estructural, membrana de vapor transpirable de polietileno, con una estanqueidad al agua (clase): W1 y Masa por unidad de área correcta, y unos rastreles verticales a cara de fachada de madera pino tratada compuesta por listones verticales de atornillados a la estructura principal. En los interiores de los montantes de madera se colocara el aislamiento térmico de paredes con manta de lana de roca de 150 mm de espesor con una densidad adecuada al sistema. En el espacio del contra rastrel se albergaran todas las instalaciones.

Fachada ligera de placas Sistema Aquapanel Outdoor "KNAUF" con DAU o similar, formado por una estructura exterior metálica de acero galvanizado especial de canales horizontales y montantes verticales con una modulación adecuada y disposición normal "N". Aislamiento exterior compuesto por: panel rígido de lana mineral según UNE-EN 13162, no revestido de doble densidad, de espesor, resistencia térmica y conductividad térmica adecuada, colocado entre los montantes de la estructura portante. Placa exterior: placa de cemento Portland Aquapanel Outdoor "KNAUF", revestida con una capa de fibra de vidrio embebida en ambas caras. Estructura interior: estructura metálica de acero galvanizado de canales horizontales y montantes verticales con una modulación adecuada, y disposición normal "N". Aislamiento interior: panel semirrígido de lana mineral según UNE-EN 13162, de espesor según necesidad, con resistencia y conductividad térmica adecuada, colocado entre los montantes de la estructura portante. Placas interiores: dos placas de yeso laminado, una placa Standard (A) y una placa Standard + Aluminio (BV). Impermeabilización: lámina altamente transpirable, impermeable al agua de lluvia, fijada a los montantes de la estructura metálica por la cara exterior. Revestimiento exterior: capa base de mortero Aquapanel Outdoor armado con malla de fibra de vidrio Aquapanel Outdoor y capa de

acabado de mortero GRC acabado pétreo, sobre imprimación Fondo Pétreo GRC. Incluso banda acústica, tornillería para la fijación de las placas, fijaciones para el anclaje de los perfiles, pasta de agarre para el sellado de encuentros perimetrales, pasta "KNAUF" y cinta "KNAUF", para el tratamiento de juntas entre placas interiores, mortero Aquapanel Outdoor "KNAUF" y cinta Aquapanel "KNAUF", para el tratamiento de juntas entre placas exteriores, perfil de PVC con malla de fibra de vidrio antiálcalis "KNAUF" para remate de dinteles, y cinta adhesiva de doble cara para la fijación de la lámina altamente transpirable. Transmitancia térmica, resistencia al fuego y aislamiento acústico de altas prestaciones.

Donde se precise una mayor resistencia al fuego, por ejemplo en recinto de cocina y zonas de riesgo especial bajo y medio, se dispondrán con paneles de yeso con características resistentes al fuego para aumentar la resistencia contraincendio a la necesaria.

- **Cubierta:**

La cubierta de esta edificación se desarrollará en dos alturas siguiendo la idea de disponer dos espacios a altura diferente que permita una mejora visual de la panorámica hacia las puestas de Sol. Se resolverá mediante una solución de cubierta plana transitable en sistema invertido de manera que el pavimento exterior mantenga siempre perfectas condiciones de plenitud que mejore la estética y los encuentros de los elementos. La solería exterior de la terraza estará soportada por un conjunto de plots o tanguillos que den solución a lo mencionado. La impermeabilización de la cubierta se realizará mediante una formación de cubierta, planteando las pendientes según el sistema de recogida de aguas pluviales que interese, pero siempre este sistema canalizado hacia el exterior del edificio. El sistema de impermeabilización será autoprotegido y con el número de capas necesario para soportar la carga del pavimento mediante los tanguillos. Existirá la posibilidad de introducir elementos a modo de macetas o arriates decorativos, pero estos no cambiarán el sistema constructivo, sino que solo introducirán detalles para resolverlos en el conjunto de la cubierta.

La cubierta se resolverá mediante una solución de cubierta plana transitable en sistema invertido de manera que el pavimento exterior mantenga siempre perfectas condiciones de planitud que mejoren la estética y los encuentros de los elementos. Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado flotante sobre soportes, pendiente entre el 1% y el 5%, para tráfico peatonal uso comercial. La formación de pendientes: mediante encintado de limatesas, limahoyas y juntas con maestras de ladrillo cerámico hueco doble y capa de arcilla expandida, vertida en seco y consolidada en su superficie con lechada de cemento, proporcionando una resistencia a compresión adecuada y con una conductividad térmica correcta; con capa de regularización de mortero de cemento, industrial y acabado fratasado. Aislamiento térmico: panel rígido de lana mineral soldable, hidrofugada y de espesor adecuado. Impermeabilización: tipo monocapa, adherida, formada por una lámina de betún modificado con elastómero totalmente adherida con soplete; capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado; la capa de pavimento flotante formada por formada por tablas macizas de madera tecnológica (WPC) con fibras de madera y polietileno, apoyadas sobre soportes regulables en altura.

Esta cubierta se apoya sobre losa mixta de canto adecuado, con chapa colaborante de acero galvanizado con forma grecada y de espesor según trabajo, con altura de perfil e intereje adecuado, conectores soldados de acero galvanizado de diámetro y altura correctos, y hormigón armado de central vertido con cubilote, incluso malla electrosoldada. Dicha losa se apoyará sobre un entramado metálico de vigas y viguetas de acero estructural de sección variable.

Transmitancia térmica, resistencia al fuego y aislamiento acústico de altas prestaciones.

- **Carpinterías Exteriores:**

Las carpinterías exteriores utilizadas en esta edificación principal serán aquellas que marcan el diseño inicialmente previsto y responden de manera más adecuada a las necesidades. Se piensa en sistemas con acristalamiento Technal serie Saphir Fxi o similar, con acristalamiento doble o triple según necesidades, marco de aluminio de dimensión adecuada, con puertas sin perfilera incluidas y con herrajes de acero inoxidable.

Las dimensiones de dichas ventanas se definirán en el Proyecto de Ejecución (que acompañará a la licencia de obras).

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN: ELEMENTOS DE DIVISIÓN Y CARPINTERÍA INTERIOR

La estructura del sistema de compartimentación estará compuesta de montantes verticales y peinazos de madera de pino nórdico tratado de sección adecuada, todo ensamblado mediante medias maderas, donde se colocará un aislamiento interior de planchas de polietileno extruido o similar y revestido a ambas caras en cada elemento. Las puertas de las zonas de riesgo especial de incendios serán metálicas y tendrá que cumplir la exigencia técnica redactada en el proyecto, utilizando un diseño homogéneo para todas las instalaciones, en el proyecto de ejecución se detallara todos los elementos existentes en el proyecto.

- **Revestimiento exterior:**

El revestimiento exterior irá formado mediante una cámara de aire formada por unos rastreles de madera de pino nórdico tratado y con una terminación de tablero compacto de HPL para exterior certificado en color blanco y fresado con ranuras de 2 mm de espesor y con una separación según se especifique en plano de detalle.

- **Revestimiento interior:**

Las paredes irán cubiertas por tableros contrachapados fenólicos de 15 mm de espesor con una terminación en HPL en color blanco.

- **Revestimiento interior:**

La tabiquería interior estará formada por montantes y peinazos de madera de pino nórdico tratada mecanizada en media madera y forrada a dos caras por un revestimiento de tablero marino fenólico con terminación en HPL de espesor adecuado.

- **Partición 1 (Tabique estándar):**

Tabique sencillo con sistema "KNAUF" o similar con placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes; espesor total según prestaciones a cumplir. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.

- **Partición 2 (Tabique zonas húmedas):**

Tabique múltiple con sistema "KNAUF" o similar, de varias placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes, y espesor total según necesidades. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.

- **Partición 3 (Tabique zona de riesgo especial medio/bajo y sector cocina):**

Tabique múltiple con sistema "KNAUF" o similar en sistema cortafuego con placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes, espesor total según prestaciones. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.

- **Partición 4 (puerta cortafuegos doble):**

Puerta cortafuegos pivotante homologada según UNE-EN 1634-1, de dos hojas de espesor según minutos, para las diferentes luces a salvar y alturas de paso. Acabado lacado en color blanco formada por 2 chapas de acero galvanizado de espesor según modelo, plegadas, ensambladas y montadas, con cámara intermedia de lana de roca de alta densidad y placas de cartón yeso, sobre cerco de acero galvanizado con junta intumescente y garras de anclaje a obra, incluso seis bisagras de doble pala regulables en altura, soldadas al marco y atornilladas a la hoja, según UNE-EN 1935.

- Partición 5 (puerta simple):

Block de puerta interior técnica abatible, de madera, para edificio de uso público, de una hoja, lisa, de dimensiones según caso, compuesto por alma de tablero aglomerado de partículas, recubierto con laminado de alta presión (HPL), cantos de placa laminada compacta de alta presión (HPL), bastidor de tablero contrachapado y cerco de madera de pino.

SISTEMA DE ELEMENTOS TIPO BARANDILLA Y VALLA PERIMETRAL PARA SEPARAR LOS FRENTES NOROESTE Y SUROESTE DE LA ZONA AJARDINADA EXTERIOR

Barandilla de vidrio modular situada en perímetro de cubierta de edificio principal, sin pasamanos, de altura máxima 110 cm, para vidrio laminar de seguridad, compuesto por lunas de espesor según prestaciones y unidas mediante dos láminas de butiral de polivinilo incoloras, con perfil de montaje de aluminio anodizado, probado para una carga según norma aplicada sobre la parte superior del vidrio (CTE DB SE-AE); fijado sobre estructura metálica mediante anclaje mecánico de expansión, de alta resistencia.

Valla perimetral de 1,80 metros de altura conformada por una celosía de secciones de madera de pino termotratada de sección según diseño, separadas para dejar más de un 50% de paso libre, con anclajes atornillado a estructura base y coronación de plancha de acero inoxidable atornillada.

SISTEMA DE ACABADOS: REVESTIMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

- Revestimiento exterior:

El revestimiento exterior irá formado mediante una cámara de aire formada por unos rastreles de madera de pino nordico tratado y con una terminación de tablero compacto de HPL para exterior certificado en color blanco o similar definido por la DF, que tendrá una de listones verticales de madera pino nordico tratado de sección según el diseño, barnizado mediante solasur en su color natural que con el paso del tiempo será envejeciendo llegando a tomar un color gris intemperie. Además se utilizara el mismo listón barnizado mediante esmalte al agua de color a definir por la DF y con una terminación de solasur al agua.

- Revestimiento interior:

Las paredes irán cubiertas por tableros contrachapados fenólicos de 15 mm de espesor con una terminación en HPL de color a definir por la DF, las zonas húmedas se llevara a la cabo la instalación de cartón yeso hidrófugo de 15 mm en las zonas que lleven terminación de alicatado. Se combinado el alicatado con forrado de paredes compuesto de tarima de pino Flandes de V incluso tratamiento contra xilófagos y acabado con solasur satinado al agua. Las puertas y divisiones en el interior de los baños se realizaran de tablero fenólico HPL de color a definir por la DF con herrajes metálicos de acero inoxidable A2.

En la zona de cocina y las zonas de trabajo las paredes irán forradas de doble panel de cartón yeso hidrófugo con una terminación de alicatado cerámico en color blanco o a elegir por la DF. En las zonas calientes la pared tendrá que estar forrada de una chapa de acero inoxidable en un acero compatible con el ámbito alimentario e higiénico,

- Revestimientos exteriores verticales (definidos en los alzados de planimetría adjunta)
- Revestimiento 1: conformado por listones de madera de pino termotratada de forma trapezoidal dispuestos verticalmente adosados sobre listones horizontales cada 600 mm (sobre panel de aquapanel de cerramiento).
- Revestimiento 2: Aplacado con placas mecanizadas de pizarra sujetas con pivotes ocultos de acero inoxidable.
- Revestimiento 3: Enfoscado de mortero con alma de fibra de vidrio, con segunda capa de mortero de naturaleza sintético mineral, de espesor ligero y color Marfil.

- Revestimientos exteriores horizontales
- Revestimiento 4 (terrazza mirador): Tarima para exterior, formada por tablas macizas de madera tecnológica (WPC) con fibras de madera y polietileno, una cara vista con textura de madera, fijadas mediante el sistema de fijación oculta, sobre rastreles de PVC y apoyados sobre soportes regulables de poliolefinas, con base redonda plana. Incluso clips y tornillos de acero inoxidable para sujeción de las tablas a los rastreles y masilla de poliuretano para fijación de los soportes regulables a la superficie soporte.

- Revestimiento 5 (terrazza mirador): Falso techo continuo suspendido, para exterior, situado a una altura menor de 4 m, constituido por una estructura metálica de acero galvanizado de perfiles T, con una modulación, suspendidos del forjado o elemento soporte horizontal de madera con varillas y cuelgues cada 1200 mm y perfiles distanciadores empotrados en los perfiles primarios. Las lamas de pino termotratada, con borde machihembrado y acanaladuras en la cara oculta, acabado barnizado. Incluso fijaciones para el anclaje de los perfiles y clips para la fijación de las lamas de madera a los perfiles.

- Revestimientos interiores verticales
- Revestimiento 6 (zonas comunes edificio principal): Estucado de pasta de cal y arena de mármol blanco sobre panel de yeso laminado.
- Revestimiento 7 (zonas húmedas edificio principal): Trasdosado directo, realizado con placas laminadas compactas de alta presión (HPL), con junta abierta con el sistema de fijación oculta sobre maestras de acero galvanizado.
- Revestimiento 8 (zonas personal edificio principal): Trasdosado directo, realizado con placa de yeso laminado, anclada al paramento vertical mediante maestras.

- Revestimientos interiores horizontales
- Revestimiento 9 (zonas comunes edificio principal): Solado de baldosas de piedra pulida pulido, recibidas con adhesivo cementoso mejorado y rejuntadas con mortero de juntas cementoso.
- Revestimiento 10 (zonas húmedas/ personal edificio principal): Pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado tratado superficialmente con capa de rodadura, con recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de color gris.
- Revestimiento 11 (zonas húmedas/ personal edificio principal): Falso techo registrable suspendido constituido por estructura de perfilería vista, de acero galvanizado, color blanco, suspendidos del forjado o elemento soporte con varillas y cuelgues. Las placas de yeso laminado estarán revestidas por su cara vista con una capa de vinilo con un agente biocida, contra bacterias y hongos.
- Revestimiento 12 (zonas comunes edificio principal): Falso techo continuo suspendido, liso, situado a una altura menor de 4 m, con nivel de calidad del

acabado estándar (Q2), constituido por una estructura metálica de acero galvanizado de maestras primarias con una modulación y suspendidas de la superficie soporte con cuelgues combinados y maestras secundarias fijadas perpendicularmente a las maestras primarias con conectores tipo caballete con una modulación. Las placas son de yeso laminado con los bordes longitudinales afinados. Incluso banda autoadhesiva desolidarizante, fijaciones para el anclaje de los perfiles, tornillería para la fijación de las placas, pasta de juntas, cinta de juntas y accesorios de montaje.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Hablaremos de las diferentes instalaciones que sirven al edificio principal, y sobre todo, aquellas para el necesario funcionamiento de la cocina. Entre ellas destacamos:

- Sistema de protección contra incendios hacer referencia siempre que podáis que los detalles se definirán en el proyecto de ejecución que acompañe a la solicitud de licencia de obras)
- Subsistema de Electricidad y puesta a tierra, iluminación
- Sistema de climatización centralizado, con unidades exteriores en la zona de almacenamiento exterior.
- Sistema de Ventilación
- Sistema de extracción forzada y filtrado, incluso sistema de aporte de aire exterior.
- Sistema de abastecimiento de agua y riego, incluso con depósito o aljibe de acumulación de agua potable para garantizar suministro en la zona de almacenamiento exterior, bombeo, tratamiento, etc.
- Sistema de saneamiento o evacuación de aguas, incluso fosas estancas de acumulación de los diferentes tipos de agua.
- Sistema informático de comandas para conexión entre el personal de servicio y atención al público.
- Subsistema de evacuación de residuos sólidos.
- Etc.

- Subsistema de protección contra incendios

Todos los elementos anteriormente definidos justificarán el cumplimiento de la normativa CTE-DB-SI en el Proyecto de Ejecución (que acompañará a la licencia de obras). Se analizarán posible división en sectores según el riesgo de protección contra incendios que pueda darse, incluso con los elementos necesarios de independencia, como vestíbulo en su caso.

Según lo anterior, también se verificará que la estructura tiene la resistencia adecuada según la normativa para cada caso concreto, así como la reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario, revestimientos de paredes y de suelos, puertas y pasos, dimensiones de pasillos de evacuación, con sus estrechamientos, etc. Igualmente se analizará la señalización de los recorridos de evacuación, salidas e instalaciones, y se dimensionarán las instalaciones contra incendios que se exijan en la normativa, previéndose que se instalarán sistemas automáticos de detección de incendio, puede que también sistema de abastecimiento de agua contra incendios por ser necesario para dar servicio, en las condiciones de caudal, presión y reserva que se calculen en su caso para abastecer una red de bocas de incendios equipadas (BIE) en su caso, tanto para el edificio principal, como para la parcela de intervención, extintores de incendio portátiles de eficacia y ubicación necesaria, siempre fácilmente visibles y accesibles estando situados próximos a los puntos donde se estime mayor probabilidad de iniciarse el incendio y su distribución será tal que el recorrido máximo horizontal, desde cualquier punto del sector hasta el extintor cumpla las determinaciones.

Por último, relacionado con la protección contra incendios, también se tendrán en cuenta la instalación de los sistemas de alumbrado de emergencia cumpliéndose las siguientes condiciones:

- Serán fijas, provistas de fuente de energía propia y entrarán automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo del 70 por ciento de su tensión nominal de servicio.
- Mantendrá las condiciones de servicio durante una hora, como mínimo, desde el momento en que se produzca el fallo.
- Proporcionará una iluminancia adecuada en cada punto, siendo importante superar el mínimo exigido a nivel de suelo en recorridos de evacuación.

- **Subsistema de electricidad y puesta a tierra, iluminación**

La instalación eléctrica se realizará de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, según Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto y con las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución.

Se analizará la potencia máxima necesaria para la actividad y la necesidad en su caso de reforzar las líneas existentes en BT dentro de la parcela (con dos acometidas ya existentes), incluso llegando a instalar un centro de transformación en caso necesario, estudiándose la necesidad de traer una línea de MT de las redes existentes en el entorno.

Se cumplirá las condiciones generales y particulares en todo momento, con estricto cumplimiento de la normativa, tanto en redes de distribución como en sistemas de alumbrado. Por tanto, el sistema eléctrico garantizará el abastecimiento de todos los puntos de consumo, allá donde sea necesario, garantizando siempre la protección del usuario y la del propio cableado según las características de la instalación.

La puesta a tierra garantizará la protección de todos los elementos y electrodomésticos con respecto a tierra, para limitar la tensión que puedan presentar en un momento dado las masas metálicas, asegurar la actuación de las protecciones y eliminar o disminuir el riesgo que supone una avería en los materiales eléctricos utilizados.

La iluminación en este proyecto será un tema importante a estudiar en detalle mediante un proyecto específico de alumbrado, tanto para análisis y justificación de la eficiencia, como para lograr los fines decorativos que se propongan.

- **Subsistema de Climatización**

Se llevará a cabo una instalación de climatización centralizada para el edificio principal alimentada por una bomba de calor mediante sistemas de aerotermia, en el conjunto de los recintos que se consideren en el Proyecto de Ejecución, y teniendo presente y especial cuidado en la ubicación de la/s unidad/es interiores para la correcta distribución y eficiencia, como para las unidades exteriores de climatización, que se situarán en el recinto exterior en el caso de que no se puedan disponer en el falso techo de los aseos del edificio principal, velándose siempre por la inserción en la parcela y entorno, y garantizando el correspondiente aislamiento acústico.

- **Subsistema de Ventilación**

En cumplimiento de lo indicado en el CTE, en la - Exigencia básica HS 3-Calidad del aire interior-, los edificios dispondrán de medios para que sus recintos puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

La exigencia de calidad del aire interior viene determinada por lo indicado en las instrucciones técnicas correspondiente del RITE, quedando independizadas las zonas de aseos, cocina, restaurante y zona de personal. El caudal mínimo de aire exterior de

ventilación necesario para alcanzar la categoría de calidad de aire interior se calculará en el Proyecto de Ejecución (que acompañará a la licencia de obras).

La ventilación será de tipo forzado, mediante extracción forzada e infiltración forzada, con intercambiador de calor para optimizar la eficiencia energética, de forma independiente en aseos, comedor interior y barra y zona de personal mediante red de conductos de chapa galvanizada conectada con el extractor oportuno que quedará instalado en los lugares más oportunos estudiándose para ello el mejor aislamiento acústico y capacidad de mantenimiento. Siempre se realizará la salida de aire al exterior del edificio previo filtrado según lo especificado en el RITE.

- Subsistema de extracción y admisión forzada y ventilación en cocina

La zona de la cocina dispondrá de un sistema independiente del anterior, para la extracción de humos y ventilación independientes.

La extracción de humos, gases y olores cocina y se efectuará a través de chimenea con las características y dimensiones que calculen en su momento con todos los detalles de trazado, dimensionamiento, etc. que se precisen y que quedará definido en el correspondiente Proyecto de Ejecución. Podrá ir desde la campana o techo de extracción hasta la cubierta en su caso, con salida cercana a los montaplatos que se dispongan, o bien a través del techo de extracción hasta el exterior, disponiéndose todos los elementos para la extracción forzada en el recinto de instalaciones de la zona de logística.

Para la ventilación de la cocina se cumplirá siempre con la exigencia de calidad del aire interior viene determinada por lo indicado en el RITE, según su clasificación. Según el caudal de extracción, que se estima regulable y con posibilidad de controlar el caudal de extracción según el porcentaje de uso de la cocina, no siendo igual para el funcionamiento como restaurante diario, que para la celebración de eventos. Por ello es imprescindible dotar también la instalación de una red de impulsión de aire a la cocina, para evitar las fuertes corrientes por los medios de acceso a la misma, y aportando un 70% del caudal de aire extraído como mínimo. Estos motores de impulsión y su filtrado necesario, aparte de equipos de intercambiador de energía necesarios, pueden instalarse tanto en el interior del edificio en los falsos techos de los aseos generales, o bien en el recinto exterior de la zona de logística, dependiendo de la situación de los motores de extracción de la cocina.

- Subsistema de fontanería y riego

Se deberá realizar la acometida de fontanería desde la red pública que transcurre en la actualidad frente a la parcela paralelamente a la línea del DPMT desde la que se alimentará directamente a los puntos de consumo de agua fría y al sistema de producción de agua caliente sanitaria, aunque también se contará con sistemas de acumulación de agua potable para abastecimiento del restaurante y servicios principales. La generación de agua caliente sanitaria se realizará probablemente con sistemas de aerotermia o mediante placas solares térmicas en sistema forzado (para agua caliente y puede que climatización en el caso de aerotermia. La red interior de distribución de agua fría y agua caliente sanitaria se realizará mediante tubería aislada y protegida con funda adecuada según las prescripciones de las NIA y RITE. Los aparatos sanitarios contarán con sistemas y griferías con sistemas de aireación que permitan el ahorro de agua en todo momento. Existe previsión de generar una acumulación de aguas grises, que previo filtrado y tratamiento se podrá reutilizar para el uso cisternas y de riego de zonas ajardinadas.

Se instalarán aljibes para garantizar el abastecimiento de agua potable en caso de corte del suministro de la red general por parte de la empresa municipal suministradora, que además sirva en caso necesario por dimensionamiento, en caso de incendios (independiente al anterior).

- Subsistema de saneamiento o evacuación de aguas

La red de saneamiento se realizará con tuberías plásticas enterradas y colgadas (estas últimas con aislamiento acústico en su caso). Este saneamiento, al carecer esta zona de El Palmar de red de saneamiento de municipal, finalizará en un sistema de acumulación de aguas residuales.

En cuanto al almacenamiento de las aguas provenientes del saneamiento, se utilizarán fosas independientes, todas de carácter estanco, para separación de aguas limpias provenientes de pluviales, de aguas grises procedentes de lavabos y duchas, y de aguas residuales procedentes del resto de aparatos. En el caso de la cocina, previo a la conexión a la fosa estanca, existirá una arqueta separadora de grasas correctamente dimensionada según establezca la calificación ambiental.

Las tuberías (bajantes, colectores, derivaciones y desagües) de la red de evacuación deben tener el trazado lo más sencillo posible, con unas distancias y pendientes que faciliten la evacuación de los residuos y de forma que sean autolimpiables. Se evitará en todo momento la retención de aguas en su interior. Los diámetros de las tuberías deben ser los apropiados para transportar los caudales previsibles en condiciones seguras. Las redes de tuberías se instalarán de tal forma que sean accesibles para su mantenimiento, control y reparación en su caso. Se dispondrán sistemas de ventilación adecuados que permitan el funcionamiento de los cierres hidráulicos y la evacuación de gases mefíticos. La instalación no debe utilizarse para la evacuación de otro tipo de residuos que no sean aguas pluviales o residuales.

- Subsistema de evacuación de residuos sólidos

Los desperdicios se depositarán en recipientes de tamaño adecuado, dotados de cierre hermético manejados a pedal, probablemente en cuarto destinado a ello aunque sea en el exterior del edificio principal. Estos recipientes presentarán unas características de construcción adecuadas, estarán siempre en buen estado y serán de fácil limpieza y mantenimiento. Los recipientes mencionados permitirán el uso de bolsas de tipo industrial, las cuales se depositarán en los contenedores pertinentes para su retirada por el servicio de recogida de basuras. En todo momento se garantizará el reciclado de residuos previa separación de los mismos en el interior de la parcela de actuación.

ESPACIO APERGOLADO AL SUROESTE DEL EDIFICIO PRINCIPAL Y TERRAZA MIRADOR

Se realizará en madera laminado de Pino con tratamiento en autoclave mecanizada, con todos los herrajes en acero inoxidable y tela de poliéster color marfil translúcida resistente al ambiente exterior y a la radiación ultravioleta.

TERRAZA MIRADOR

La terraza mirador situada en la planta de cubierta del edificio principal ya se ha definido en los apartados anteriores, incluso en lo que se refiere al cerramiento Sureste que oculta parcialmente las vistas a la parcela vecina.

ASEOS DE PISCINA Y COMUNICACIÓN VERTICAL

Se llevará a cabo de forma idéntica al edificio principal exceptuando el sistema de extracción de humos de la cocina. Las compartimentaciones y revestimientos serán:

- Partición 1 (Tabique estándar):

Tabique sencillo con sistema "KNAUF" o similar con placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes; espesor total según prestaciones a cumplir. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.

- Partición 2 (Tabique cuarto de instalaciones):

Tabique múltiple con sistema "KNAUF" o similar, de varias placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes, y espesor total según necesidades. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.

- Revestimiento 2:

Aplacado con placas mecanizadas de pizarra, sujetas con elementos ocultos de acero inoxidable y perfilera de PVC en su caso.

- Revestimiento 3:

Enfoscado de mortero con alma de fibra de vidrio, con segunda capa de mortero de naturaleza sintética mineral color Marfil.

- Revestimiento 4 (terraza):

Tarima para exterior, formada por tablas macizas de madera tecnológica con fibras de madera y polietileno, una cara vista con textura de madera, fijadas mediante el sistema de fijación oculta, sobre rastreles de PVC y apoyados sobre soportes regulables de poliolefinas, con base redonda plana. Incluso clips y tornillos de acero inoxidable para sujeción de las tablas a los rastreles y masilla de poliuretano para fijación de los soportes regulables a la superficie soporte.

- Revestimiento 7 (aseos):

Trasdosado directo, realizado con placas laminadas compactas de alta presión, con junta abierta con el sistema de fijación oculta sobre maestras de acero galvanizado fijadas al paramento.

- Revestimiento 10 (suelos):

Pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado de espesor adecuado, realizada in situ con material de central; tratada superficialmente con capa de rodadura y recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de color a gris.

- Revestimiento 11:

Falso techo registrable suspendido constituido por estructura de perfilera vista, de acero galvanizado, suspendidos del forjado o elemento soporte con varillas y cuelgues. Las placas serán de yeso laminado, de superficie lisa, revestidas por su cara vista con una capa de vinilo con un agente biocida, contra bacterias y hongos.

SOLÁRIUM VIP

Se llevará a cabo de forma idéntica al edificio principal exceptuando el sistema de extracción de humos de la cocina y el Solárium VIP intermedio, que contará de una estructura de soporte realizada en madera de pino con tratamiento en autoclave, apoyada directamente sobre una solera base en planchas desmontables. La cimentación en el solárium VIP intermedio se llevará a cabo mediante relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría, y solera de hormigón prefabricado. Incluso panel de poliestireno expandido de 3 cm de espesor, para la ejecución de juntas de dilatación. Tendrá Revestimiento 1: conformado por listones de madera de pino termotratada de forma trapezoidal dispuestos verticalmente adosados sobre listones horizontales (sobre panel aquapanel de cerramiento).

Las compartimentaciones y revestimientos son:

- Partición 2 (Tabique cuarto de instalaciones):
Tabique múltiple con sistema "KNAUF" o similar, de varias placas de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes, y espesor total según necesidades. Incluirá la resolución de encuentros y puntos singulares.
- Revestimiento1 (fachada suroeste): conformado por listones de madera de pino termotratada de forma trapezoidal dispuestos verticalmente adosados sobre listones horizontales cada 600 mm (sobre panel de aquapanel de cerramiento).
- Revestimiento 2 (al noreste): Aplacado con placas mecanizadas de pizarra sujetas con pivotes ocultos de acero inoxidable.
- Revestimiento 4 (terraza): Tarima para exterior, formada por tablas macizas de madera tecnológica (WPC) con fibras de madera y polietileno, una cara vista con textura de madera, fijadas mediante el sistema de fijación oculta, sobre rastreles de PVC y apoyados sobre soportes regulables de poliolefinas, con base redonda plana. Incluso clips y tornillos de acero inoxidable para sujeción de las tablas a los rastreles y masilla de poliuretano para fijación de los soportes regulables a la superficie soporte.
- Revestimiento 7 (zonas húmedas): Trasdado directo, realizado con placas laminadas compactas de alta presión (HPL), con junta abierta con el sistema de fijación oculta sobre maestras de acero galvanizado.
- Revestimiento 10 (sala de instalaciones): Pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado tratada superficialmente con capa de rodadura, con recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de color gris.
- Revestimiento 11 (zonas húmedas/ personal edificio principal): Falso techo registrable suspendido constituido por estructura de perfilera vista, de acero galvanizado, color blanco, suspendidos del forjado o elemento soporte con varillas y cuelgues. Las placas de yeso laminado estarán revestidas por su cara vista con una capa de vinilo con un agente biocida, contra bacterias y hongos.
- Revestimiento 13: pavimento de césped sintético, formado por una moqueta de césped sintético, compuesto de mechones rectos de polipropileno, prefibrilado, resistente a los rayos UV y fuego, tejidos sobre base de polipropileno drenante, con termofijado y sellado con caucho.

- Barandilla de vidrio modular

Situada en el perímetro sureste de la plataforma elevada y media de los solárium, sin pasamanos, de altura máxima 110 cm, para vidrio laminar de seguridad, compuesto por dos lunas unidas mediante dos láminas de butiral de polivinilo incoloras. Tendrán resistencia adecuada al uso público.

- Valla perimetral en perímetro noreste del solárium VIP

D 2,50 metros de altura conformada por una celosía de secciones de madera de pino termotratada, separadas, con anclajes atornillado a estructura base y coronación de plancha de acero inoxidable atornillada.

- Piscinas privadas solárium vip elevado

Las dos piscinas de forma ovalada serán monocasco, prefabricadas de acero, con refuerzos estructurales metálicos verticales y horizontales. Dichas piscinas apoyarán sobre un entramado ligero de forma circular de acero conformado en frío, galvanizado. Tendrán con equipo de depuración y filtrado independiente a la piscina principal.

- Cuarto de instalaciones y centro de transformación en su caso

Bajo el solárium vip elevado estarán las instalaciones de las piscinas existentes en el complejo, y en su caso, el centro de transformación del complejo, a definir en el Proyecto de ejecución para licencia de obra.

PISCINA

Se realizará previamente al aporte de terreno compactado para alcanzar la cota del complejo. Para la cimentación se realizará, en función de la cota alcanzada por la profundidad variable de la piscina, una mejora del terreno existente (en el lado suroeste) y un aporte (el lado noreste) mediante relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría. Sobre dicho terreno se colocará una cama de gravas para apoyar los módulos y elementos de contención metálicos que conforman la piscina.

Los módulos de la piscina ovalada principal serán prefabricados de acero-laminada con armado de PVC. Se utilizará un sistema constructivo desmontable prefabricado, pudiendo ser desmontado sin causar ningún daño ni perjuicio al entorno ni al medio donde se dispone. La estructura del vaso será de acero galvanizado y se recubrirá con lámina de PVC con el acabado estético que se elija, y que servirá como elemento de estanqueidad del vaso instalada mediante termofusión. Será impermeable, de color claro, antideslizante y lisa. Todos los materiales serán resistentes a los medios y productos de desinfección y mantenimiento adecuado del agua de la piscina.

La construcción se basa en un montaje de paneles prefabricados adaptados al diseño del vaso y dispuestos sobre una base perfectamente nivelada y compactada. Conllevará refuerzos estructurales metálicos verticales en las juntas de unión, mediante sistema atornillado. Posteriormente a la colocación de la Piscina por la empresa suministradora especializada, se rellenará con grava en ángulo de 45 grados desde la base todo el perímetro de la piscina, por donde pasarán las instalaciones de la misma.

La piscina contará con un sistema eléctrico en bajo voltaje proveniente del edificio principal para disponer de un alumbrado decorativo u ornamental.

Dispondrá de una garantía de 50 años en el vaso, y 20 años en el sistema de impermeabilización otorgado por la empresa POOLNATURAL

El sistema de depuración y filtrado de la piscina discurrirá por la capa de grava perimetral de la misma hasta el cuarto de instalaciones situado bajo el solárium vip elevado, constituido por circuito cerrado de tuberías de pvc y enlace del filtro con el grupo motobomba. Aparte, la piscina tendrá que contar con un aljibe para contener el agua proveniente del sistema desbordante de la misma que deberá estar correctamente dimensionado según las dimensiones y simultaneidad de uso.

BARRA DE BAR Y CAFETERÍA DE PISCINA

- Cimentación:

La cimentación se llevará a cabo mediante relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría. Solera o losa de hormigón prefabricada armada sin tratamiento de su superficie.

- Estructura Vertical o Portante:

Entramado ligero de forma circular de acero conformado en frío, galvanizado, en muro estructural exterior de entramado ligero de perfiles. Cubrición con una luz máxima menor de 3 m revestido con placas alveolares de policarbonato celular incolora. La barra de bar se

ejecutará con el mismo entramado ligero de una sección menor. Dicha estructura se recubrirá de un Aquapanel por todo el exterior para dar el acabado exterior que se quiera.

- Cubierta:

Cercha metálica ligera autoportante, sobre espacio no habitable formada por acero, en perfiles conformados en frío y acabado galvanizado.

- Revestimientos:

Revestimiento1 (exterior módulo central circular y barra): conformado por listones de madera de pino termotratada de forma trapezoidal dispuestos verticalmente adosados sobre listones horizontales (sobre aquapanel de cerramiento).

ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIORES

Todos estos espacios tendrán la misma cimentación y acabado que se detalla a continuación:

- Relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría. Solera de hormigón en planchas desmontables.
- Revestimiento 10 (suelos): pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado de espesor adecuado, realizada in situ con material de central; tratada superficialmente con capa de rodadura y recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de color.

- Cubrición con Velas

Con estructura de acero inoxidable y aluminio anodizado, para las lonas triangulares, Dacron (material resistente usado en navegación) color marfil o blanco roto. Los anclajes al suelo se realizarán mediante dado de hormigón armado prefabricados con herrajes de acero inoxidable con saliente a modo de espera de acero inoxidable para unir a la estructura mediante tornillería.

- Cubrición con toldos

Con estructura de acero inoxidable y aluminio anodizado toldos de polietileno cuadrangulares color marfil o blanco roto con aperturas tipo camuflaje. Los anclajes al suelo se realizarán mediante dado de hormigón armado prefabricados con herrajes de acero inoxidable con saliente a modo de espera de acero inoxidable para unir a la estructura mediante tornillería.

ESCENARIOS

Contarán de una estructura de soporte realizada como el solárium vip elevado intermedio, a base de una estructura auxiliar anclada al terreno para soportar las cargas que se puedan transmitir en el uso del mismo.

El acabado exterior se realizará a base de pavimento de madera similar a la terraza de los solárium vip o terraza mirador, incorporando paños de acabado de hormigón prefabricado con acabado pulido y resina de colores.

APARCAMIENTO DE USUARIOS Y ZONA LOGÍSTICA O ZONA DE CARGA Y DESCARGA Y ALMACENAMIENTO EXTERIOR

La base del terreno soporte se llevará a cabo mediante relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría. El acabado superficial se realizará en base a una mezcla de polímeros que genera una capa de terminación endurecida que nos ayudará a eliminar la generación de polvo por el uso diario del pavimento rodado sin necesidad de riego o similares. Debe ser un pavimento

permeable aunque el acabado endurecido debe realizarse de manera que las pendientes se encuentren trazadas de forma tal que el agua de lluvia, en caso de saturación de este pavimento, siempre encuentre un camino fácil para su evacuación y drenaje.

En el lado Noreste de la parcela de actuación al ámbito del PERI P1, y en el interior de la parcela de actuación, delimitando el recinto de instalaciones al Sureste del edificio principal, así como en el que delimita la zona de acopio junto al aparcamiento, se dispondrá una malla ligera galvanizada soportada por postes galvanizados anclados al terreno mediante dado de hormigón prefabricados que delimitará estos conjuntos presentando puertas de acceso, tanto peatonales, como mediante vehículos para carga y descarga de aparatos y equipos para instalaciones. Siempre se terminará de forma tal que pueda integrarse con vegetación para evitar cierres metálicos vistos en el conjunto de la intervención, a modo de jardineras corridas, etc.

En la zona de acceso rodado a la parte de logística, en la unión con las parcelas contiguas al Sureste de la parcela de actuación, se tendrá que realizar una estructura de contención de tierras en toda la longitud, que nos servirá para crear la jardinera de borde lineal para el posterior plantado de cañas autóctonas de El Palmar en el cierre blando del conjunto a los vecinos colindantes. La contención del terreno se realizará de forma tal que se permita el paso de agua vertical y evite el paso en escorrentía horizontal que pueda crear problemas de agua lluvia en los cerramientos vecinos. Nuestro muro de contención con sección en forma de L hacia el interior de nuestra parcela, permitirá ganar cota en rampa de forma tal que el agua de lluvia siempre vierta hacia el edificio principal, y nunca a la jardinera de separación con los vecinos. Este muro será prefabricado, machiembrado, y permitirá introducir en el intradós un tubo drenante que permita llevar el agua filtrada a la esquina Sur de la parcela para su evacuación natural histórica en la parcela.

Todo el acabado será al natural, sin impactos físicos ni de materiales que distorsionen en el conjunto. Los bordes de jardineras se generarán con elementos de madera o con piedras naturales apoyados y encajados en el terreno soporte para dar estabilidad.

La señalización de la zona de aparcamiento se realizará mediante pintado en blanco de las delimitaciones a base de pigmentos naturales estabilizados.

Todas las carpinterías que se dispongan en rampas y escaleras de acceso seguirán los modelos definidos para las edificaciones principales, aunque en esta parte, en las rampas de acceso se podrán utilizar barandillas de acero galvanizado empotradas en elementos rígidos de hormigón prefabricado para su anclaje al terreno soporte. El pavimento peatonal será del mismo material que el rodado, salvo en la entrada a la zona interior desde el aparcamiento que se realizará mediante piezas prefabricadas de hormigón con acabado pulido a base de resinas de color a gris. Este material se realizará en todo el perímetro del edificio principal a la zona de logística.

- Revestimiento 10 (zonas exteriores pavimentadas): pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado tratado superficialmente con capa de rodadura, con recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de colores a elegir.

ZONAS DE USO PÚBLICO EN COMEDORES, PLAYA DE PISCINA Y ESPACIOS DE CIRCULACIÓN

Todos estos espacios tendrán la misma base soporte que en resto de casos y acabado que se detalla a continuación:

- Terreno soporte y relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría.

- Revestimiento 10 (zonas exteriores pavimentadas): solera de hormigón prefabricado tratado superficialmente con capa de rodadura, con recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de colores claros hasta el gris.

URBANIZACIÓN EXTERIOR: ACERA EXTERIOR, TALUD O ZONA AJARDINADA Y ZONA DE CIRCULACIÓN DE COCHE EN ENTRADA PRINCIPAL

- Acera exterior

Solado de baldosas o adoquines de hormigón prefabricado en color beige para exteriores, antideslizantes similares al acerado de la avenida de la Playa existente en el DPMT de El Palmar. Acabado bajo relieve sin pulir y resistencia al desgaste, para uso público en exteriores, con disposición según aconseje el Departamento de Costas para su correcta integración, con cierres de perímetro mediante bordillos de hormigón prefabricado que sirva para contención de piezas.

- Pavimento, rampas y escalones en entrada principal

Peldaños y solado a base de pavimento industrial polimérico constituido por solera de hormigón prefabricado tratado superficialmente con capa de rodadura, con recubrimiento de resina epoxi, y capa de acabado de resina epoxi de colores a elegir, siempre dispuesto sobre terreno soporte para garantizar la estabilidad en el tiempo de la actuación, pero siempre de carácter desmontable.

- Terraplanado y jardineras (Talud ajardinado o jardineras según el caso)

Las zonas ajardinadas que sirven para separar el tránsito peatonal exterior del recinto interior del establecimiento se realizará de modo que se integre de la mejor manera en el entorno, existiendo diversas posibilidades para salvar el desnivel. Por un lado se puede utilizar soportes a base de piedras de escollera, dejando siempre el cierre como elemento blanco, o bien se puede utilizar elementos de contención a base de piezas con sección en "L" para contención interior de tierras y generación de jardineras verticales escalonadas para absorber el desnivel.

El relleno base siempre se realizará en tongadas de espesor adecuado de material de la propia excavación con terreno de mejora donde sea necesario por funcionamiento estructural. Perfilado y refino de taludes de terraplén, de hasta 0,75 m de altura, en tierra. Posterior extendido de tierra vegetal y para plantado en estas partes ajardinadas. Los arriates elevados siempre tendrán contención lateral o cierra natural a base de piedra de la zona o mediante elementos de madera modo de tablero soporte, y siempre se generará un salto entre la acera y la zona ajardinada.

- Zona de tránsito exterior de vehículos

Como en el caso del aparcamiento, la base del terreno soporte se llevará a cabo mediante relleno con tierras de zahorra realizado con medios mecánicos, en tongadas comprendiendo: extendido, regado y compactado al 95% próctor normal, alcanzado la cota indicada en la planimetría. El acabado superficial se realizará en base a una mezcla de polímeros que genera una capa de terminación endurecida que nos ayudará a eliminar la generación de polvo por el uso diario del pavimento rodado sin necesidad de riego o similares. Debe ser un pavimento permeable aunque el acabado endurecido debe realizarse de manera que las pendientes se encuentren trazadas de forma tal que el agua de lluvia, en caso de saturación de este pavimento, siempre encuentre un camino fácil para su evacuación y drenaje.

En la zona de DPMT o exterior de la parcela solo se introducirán materiales debidamente autorizados y consensuados con el departamento de Costas de la Delegación Territorial de Cádiz, y en su caso, con la Demarcación de Costas de Cádiz, totalmente naturales y que permitan el drenaje y libre circulación del agua de lluvia.

2.4.3 VOLUMETRÍA, EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES OCUPADAS

2.4.3.1 VOLUMETRÍA

En el proyecto de actuación que tramitamos se presentan diversas edificaciones de carácter aislado que aportan una volumetría diversa según su superficie en planta y su altura sobre la rasante del suelo dentro de la parcela. De este modo, las edificaciones que consumen edificabilidad del conjunto son:

- Edificio principal: que contiene a la recepción, los aseos generales abiertos a las zonas de comedores exteriores, y el restaurante, incluyendo este último la zona de logística (administración, descanso personal, llegada y almacenaje de productos), la zona de manipulación y cocción de la cocina, sushi, postres, bodega, lencería y sucio.
- Aseos generales en la zona de piscina y comunicación vertical.
- Solárium vip elevado, que alberga a nivel de suelo un cuarto de instalaciones.

Por otro lado, tenemos construcciones, también de carácter aislado, abiertas, tales como el módulo de la barra de bar/cafetería de la piscina, también módulo de duchas, el posible escenario que se cubre con lonas o velas, la zona de relax con camas tipo balinesas semicubiertas con telas para sombreado, etc.

Las altura en detalle de cada construcción o módulo esta claramente definida en la planimetría adjunta en el presente proyecto.

2.4.3.2 EDIFICABILIDAD

En este proyecto tenemos claramente identificadas todas las construcciones que consumen edificabilidad en la actuación, encontrándose todas ellas dentro del área edificable de la parcela con una separación a los linderos igual o mayor a 25 metros. Las edificaciones que consumen edificabilidad de nuestra actuación son:

- Edificio Principal: presenta una superficie construida igual a 553,32 m², que supone un porcentaje de ocupación a nivel edificatorio igual al 5,29% (construido/parcela = 553,32/10.458,49)
- Módulo de Aseos y Comunicación Vertical: presenta una superficie construida igual a 102,82 m², que supone un porcentaje de ocupación a nivel edificatorio igual al 0,98% (construido/parcela = 102,82/10.458,49)
- Solárium vip elevado con cuarto de instalaciones a nivel de suelo: presenta una superficie construida igual a 164,69 m², que supone un porcentaje de ocupación a nivel edificatorio igual al 1,57% (construido/parcela = 164,69/10.458,49)

En total, la actuación supone una superficie construida igual a la suma de estas tres edificaciones, a la que hay que sumarle la construida en el espacio cubierto junto a la recepción, en la entrada desde la zona de aparcamiento (superficie cubierta igual a 23,88 m²). En total tenemos una superficie construida ocupada igual a 844,71 m², lo que supone una ocupación total de la parcela igual al 8,08%. La edificabilidad consumida es el resultado de la aplicación de la ocupación y la altura de planta, estando en este caso ocupada solo en la planta baja, y a nivel de la planta primera por la planta del ascensor. Los espacios semicubiertos con sistemas de toldos o apergolados abiertos, consideramos que no computan a efectos edificatorios.

2.4.3.3 SUPERFICIES OCUPADAS

En este apartado detallaremos las superficies ocupadas por cada una de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyen la actuación. En la planimetría adjunta se recogen las plantas generales acompañadas de unos cuadros con las superficies según los usos y los espacios diversos existentes, al servicio de las edificaciones, o simplemente de los usuarios. La superficie de la parcela es de 10.668,96 m².

EDIFICIO PRINCIPAL: RECEPCIÓN, RESTAURANTE Y ASEOS GENERALES. TERRAZA MIRADOR

Esta edificación, como se ha mencionado, presenta una superficie construida en planta igual a 553,32 m². Dentro de esta superficie tenemos las siguientes superficies útiles destinadas a las diferentes partes:

PLANTA BAJA EDIFICIO PRINCIPAL

ZONA EDIFICIO PRINCIPAL: PLANTA BAJA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)
Recepción y taquillas	19,05
Restaurante: recepción de mercancías	6,35
Restaurante: oficina administración y baño	16,25
Restaurante: almacén	23,65
Restaurante: pasillo recepción y reparto	17,31
Zona para el personal: comedor	15,61
Zona para el personal: vestuarios y vestíbulo	17,82
Rest. Cocina: zona de cocción y emplatado	80,30
Rest. Cocina: cámaras frigoríficas y postres	37,79
Rest. Cocina: bodega-cámara de bebidas	12,48
Restaurante Cocina: menaje y lencería	7,75
Restaurante: zona de lavado	11,10
Restaurante: Sushi	9,67
Restaurante: cuarto instalaciones	7,02
Restaurante: vestíbulos con comedor	10,44
Restaurante: recepción restaurante	4,08
Restaurante: barra	30,48
Restaurante: office	9,38
Restaurante: salida platos	4,80
Restaurante: entrada platos	5,00
Restaurante: vestíbulos y distribución	31,36
Restaurante: zona de estar-comedor interior	82,37
Aseos generales: vestíbulo	2,77
Aseos generales: femenino	15,41
Aseos generales: accesible	4,29
Aseos generales: masculino	13,10
TOTAL ÚTILES EDIF. PRINCIPAL: PLANTA BAJA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
ÚTIL RECEPCIÓN	19,05
ÚTIL RESTAURANTE	441,01
ÚTIL ASEOS GENERALES	35,57
TOTAL ÚTIL EDIFICIO PRINCIPAL PLANTA BAJA	495,63 m²

EDIFICIO PRINCIPAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
RECEPCIÓN	20,53
RESTAURANTE	480,67
ASEOS GENERALES	40,90
EXTERIORES (jardineras y entrada)	11,22
TOTAL CONSTRUIDO EDIF. PRINCIPAL PL. BAJA	553,32 m²

PLANTA PRIMERA EDIFICIO PRINCIPAL

EDIF. PRINCIPAL PL. 1ª: TERRAZA MIRADOR	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)
Área de Barra	102,37
Espacio de montaplatos	8,28
Estar Terraza mirador nivel alto	269,60
Estar Terraza mirador nivel bajo	159,59
Terraza mirador	98,93
Rampa y escalera de comunicación	14,76
TOTAL ÚTILES TERRAZA MIRADOR: PLANTA 1ª	653,53 m²
TOTAL CONST. TERRAZA MIRADOR: PLANTA 1ª	714,64 m²

TERRAZA MIRADOR PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
ESPACIO APERGOLADO BARRA	114,43
ESPACIO SUPERIOR CUBIERTO POR VELAS	152,98
ESPACIO INFERIOR CUBIERTO POR VELAS	152,87
TOTAL CONSTRUIDO CUBRICIONES DESMONTABLES DE PLANTA 1ª	420,28 m²

ESPACIO APERGOLADO AL SUROESTE DEL EDIFICIO PRINCIPAL Y ESCALERA DE ACCESO A TERRAZA MIRADOR

Esta construcción trata de una pérgola descubierta que se encuentra abierta en tres de sus frentes, presentando una superficie construida en planta igual a 132,07 m².

Junto al espacio apergolado encontramos la escalera-3 de acceso a la terraza mirador, que cuenta con una superficie construida en planta, desde el primer escalón hasta que enlaza con la terraza, de 14,72 m². La escalera-2 de acceso también a la terraza mirador desde la zona de piscina o recepción cuenta con una superficie construida en planta de 10,35 m². La escalera-1 de acceso a la misma desde el espacio de solárium vip elevado tiene una 12,15 m². Por último el ascensor presenta 6,75 m².

EDIFICIO SERVICIOS: ASEOS Y DUCHAS DE PISCINA Y COMUNICACIÓN VERTICAL

Esta edificación de servicios presenta una superficie construida en planta a nivel de planta baja igual a 77,44 m². Dentro de esta superficie tenemos las siguientes superficies útiles destinadas a las diferentes partes:

PLANTA BAJA EDIFICIO SERVICIOS

EDIFICIO SERVICIOS: PLANTA BAJA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
Aseo masculino nivel inferior	11,55
Aseo accesible nivel inferior	4,30
Aseo femenino nivel inferior	15,42
Distribuidor cubierto aseos masc. y accesible	6,41
Distribuidor aseo femenino y duchas	3,00
Duchas junto a aseos femenino	7,02
Aseo masculino nivel superior solárium	7,10
Aseo accesible nivel superior solárium	4,30
Aseo femenino nivel superior solárium	7,10
Distribuidor cubierto aseos zona vip	2,85
Ascensor	5,75
TOTAL ÚTILES EDIFICIO SERVICIOS: PL. BAJA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
ÚTIL ASEOS Y DUCHAS NIVEL BAJO	47,70
ÚTIL ASEOS NIVEL SOLÁRIUM VIP	18,50
ASCENSOR	5,75
ESCALERAS-2	9,40
TOTAL ÚTIL EDIFICIO SERVICIOS PLANTA BAJA	81,35 m²

CONSTRUIDO EDIFICIO SERVICIOS: PL. BAJA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
ASEOS Y DUCHAS NIVEL BAJO	56,75
ASEOS NIVEL SOLÁRIUM VIP Y ESCALERA	32,77
ASCENSOR	6,75
ESCALERA-2	10,35
TOTAL CONSTRUIDO EDIFICIO SERVICIOS EN PLANTA BAJA	97,62 m²

PLANTA PRIMERA EDIFICIO SERVICIOS

EDIFICIO SERVICIOS: PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE ÚTIL (m²)
Escalera desde Planta Baja	6,43
Escalera desde Solárium	5,28
Útil terraza Planta Primera comunicaciones	82,25
Ascensor	5,75
TOTAL ÚTIL EDIFICIO SERVICIOS PLANTA 1ª	99,71 m²
TOTAL ÚTIL PASARELA A TERRAZA MIRADOR	14,27 m²

CONSTRUIDO EDIFICIO SERVICIOS: PLANTA 1ª	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Escalera desde Planta Baja	6,86
Escalera desde Solárium	5,65
Terraza Planta Primera comunicaciones	83,53
Ascensor	6,75
TOTAL CONSTRUIDO EDIFICIO SERVICIOS EN PLANTA PRIMERA	102,79 m²

SOLÁRIUM VIP ELEVADO: ALMACÉN INSTALACIONES EN PLANTA BAJA Y TERRAZA SOLÁRIUM

Esta construcción trata de construir una terraza Solárium elevada respecto a las demás existentes en la actuación. Aprovechando el bajo de esta superficie elevada, se introduce a nivel de la planta baja un almacén o cuarto de instalaciones, que servirá para el mantenimiento adecuado de los equipos de filtración y bombeo de las piscinas, tanto de la principal como de las pequeñas o jacuzzis, incluido un espacio para albergar un centro de transformación.

Esta edificación cuenta con una superficie construida en planta a nivel de planta baja igual a 160,51 m². En la parte superior presenta una terraza con dos zonas vip separadas, cada una de ellas con una piscina de pequeña superficie. Cada piscina del Solárium presenta una superficie de lámina de agua igual a 14,72 m².

La superficie útil de la terraza solárium del nivel elevado alto será igual a 160,51 m². La superficie útil de la terraza solárium del nivel elevado intermedio, que no presenta superficie útil bajo su planta, será igual a 168,70 m², siendo las superficies de los espacios de comunicación vertical en escaleras y rampas desde la cota de piscina igual a 23,26 m², y desde la piscina general al solárium del nivel elevado intermedio contiene una escaleras con una superficie de 2,63 m².

PISCINA PRINCIPAL

Las piscina se presenta como el punto de máxima atracción del espacio libre centra, centro de actividades recreativas y como zona de esparcimiento y disfrute de los diferentes niveles de solárium planteados, pero también como un espacio de relaciones, fuente de actividades deportivas y de entretenimiento de los clientes del establecimiento.

La piscina estará compuesta por dos elementos principales, que son el vaso principal, y el vaso de compensación, que se constituyen como dos elementos enterrados respecto al nivel de solería de terminación en las zonas de solárium perimetral. Aparte, para su correcto funcionamiento, existirá un cuarto de instalaciones para todo el sistema de filtrado y depuración bajo el solárium vip del nivel superior.

La piscina principal cuenta con una superficie de lámina de agua igual a 918,91 m², con un borde de piscina de superficie de 114,66 m², siendo la construida dependiente del sistema constructivo empleado, que en principio, para garantizar un sistema desmontable (con el fin de salvaguardar intereses de cambio futuro del establecimiento), se pretende realizar en principio a base de un lámina de acero soportada por contrafuertes perimetrales y sobre una base drenante de gravas para establecer un soporte adecuado sobre el terreno mejorado existente.

BARRA DE BAR Y CAFETERÍA DE PISCINA

Este módulo también desmontable, trata de dar respuesta a un servicio de bar y cafetería en el entorno próximo de la piscina. Se dispone como una construcción abierta, y cubierta solo a los efectos de sombreado, pero sin constituir un cerramiento o cubrición permanente. Esta edificación cuenta con una superficie construida en planta a nivel de planta a igual a 47,02 m² y a 50,26 m² si consideramos el espacio de sombreado que se plantea por su cubrición ligera y desmontable.

ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIORES

Suponen todos los elementos de sombreado en los espacios exteriores, pensados para las zonas con presencia de público sentado, y en los que el sistema constructivo empleado queda sujeto al proyecto de ejecución final, pero siempre basados en sistemas desmontables. Como se pretende que el establecimiento se mantenga abierto todo lo posible en el año, estos elementos convendrán que en determinadas fechas no existan como sombreado, sino que más bien se plantee como espacios de solárium en asientos tipo comedor o zonas de estar tipo Chill Out.

En principio se han planteado varios espacios que utilizarían elementos de sombreado:

- Comedores 1, 2 y estar o Chill Out, todos exteriores: que se suponen cubiertos por elementos de sombreado tipo toldos a modo de velas tensadas sobre soportes verticales dispuestos para su arriostramiento y sujeción.
- Comedores 3 y 4 exteriores: se plantea como unos espacios destinados a público sentado pero con un sistema de sombreado diferente a base de malla militar perforada, con el fin de distinguirlos de los anteriores 1 y 2 para plantear un servicio en mesa diferente.

Superficies construidas que presentan con carácter siempre desmontable:

- Comedor exterior cubierto: 150,19 m².
- Comedor 1: 88,56 m².
- Comedor 2: 158,57 m².
- Comedor 3: 172,32 m².
- Comedor 4: 193,37 m².
- Estar o Chill Out: 186,54 m².

ESCENARIOS

Tenemos dos espacios destinados a Escenarios para eventos o actuaciones, uno en el entorno de la piscina para dirigir actividades en la misma, y otro en la esquina más al Norte de la zona de clientes.

Ambos presentan una planta elevada con una zona central de 8 metros de diámetro y algo más de 50 metros cuadrados construidos. El Escenario más al Norte presenta una superficie total elevada igual a 126,94 m², y está cubierto por zona de sombreado a modo de velas que suman una superficie cubierta igual a 33,48 m².

APARCAMIENTO PARA USUARIOS

El aparcamiento para los clientes presenta una superficie total utilizable por el público en coche o moto igual a 2.159,22 m², ya sea en rampas de acceso de vehículos o en plazas de aparcamientos y calzadas para los vehículos, todo ello aparte de las zonas de tránsito exclusivamente peatonas y las zonas verdes o jardineras que se presentan en este ámbito.

Las zonas verdes en la zona de aparcamiento presentarán una superficie de 198,81 m².

Los accesos desde el aparcamiento tendrán una superficie de escaleras 11,96 m², con una rampa de acceso de 42,47 m² y en su parte superior una plataforma de acceso al Beach Club de 88,77 m².

ZONA LOGÍSTICA O ZONA DE CARGA Y DESCARGA Y ALMACENAMIENTO EXTERIOR

En la zona de logística y de almacenamiento, la zona de acceso de carga y descarga del establecimiento presenta una superficie total utilizable por los vehículos igual a 458,07 m², aparte de la acera de acceso al edificio principal al servicio del personal, que ocupa una superficie útil igual a 10,73 m², y en la linde ESTE contiene una masa vegetal con una superficie de 29,24 m².

Dentro de la parte de logística y almacenamiento existe un recinto vallado de superficie igual a 210,01 m² destinado a las instalaciones al servicio del conjunto que deben estar en superficie o enterrado en su caso, tales como instalaciones de placas solares (térmicas y fotovoltaicas) que pueden servir para generar espacios de sombreado para el resto de instalaciones, y así reducir el impacto de las mismas en el entorno; también depósito de gas natural, acumulador de agua solar térmica para instalación de ACS mediante sistema forzado, aljibe enterrado de agua potable, aljibe enterrado de aguas grises, instalaciones de depuración y filtrado de aguas en su caso, y unidad ecológica o fosa estanca. En la zona detrás del escenario norte se encuentra el otro almacén con una superficie construida de 198,78 m².

ZONAS DE USO PÚBLICO EN COMEDORES EXTERIORES, SOLÁRIUM EN PLAYA DE PISCINA Y ESPACIOS DE CIRCULACIÓN

COMEDORES EXTERIORES

Tenemos partes diferenciadas dentro de estas zonas exteriores según las siguientes superficies, que se suman zonas pavimentadas para el tránsito peatonal y que se salen de las que simplemente están cubiertas por los medios de sombreo:

- Comedor exterior cubierto: 194,26 m².
- Barra exterior: 72,68 m².
- Comedor exterior 1: 77,31 m².
- Comedor exterior 2: 141,25 m².
- Comedor exterior 3: 178,26 m².
- Comedor exterior 4: 199,61 m².
- Estar exterior tipo Chill out: 279,63 m².

SOLÁRIUM EN PLAYA DE PISCINA Y ALREDEDORES

La zona de solárium con asientos reservados en el entorno de la piscina pero en el mismo nivel de la misma, ocupan una superficie útil total igual a 1.473,69 m². Como extensión de esta zona, se considera la parte delante del escenario 1, que también puede ser utilizada como solárium, pero con la diferencia que tienen en lugar privilegiado en caso de actuación en el escenario 1, pero por otro lado, se encuentra más alejada del ámbito de la piscina. También tenemos formando parte de la misma zona el espacio destinado a Zona de Relax, que se basa en la disposición de unas camas balinesas independientes y en un mobiliario diferente a los anteriores espacio de solárium. Esta parte presenta una superficie ocupada igual a 119,12 m². Las zonas ajardinadas a modo de jardineras, maceteros o arriates presentan una superficie en este nivel de planta baja igual a 109,24 m².

ESPACIOS DE CIRCULACIÓN

Los espacios de circulación de la parte pública presentan una superficie útil para el tránsito, incluidas las rampas y escaleras de las zonas de entrada igual a 430,41 m². Incluye los pasillos principales de circulación que van desde la entrada desde la carretera de la playa hasta la entrada desde la zona de aparcamiento, así como los paralelos a la carretera de la playa que pasa por delante de los comedores exteriores, así como el que lleva a los aseos generales, y por último el que reparte a las diferentes zonas del entorno de la piscina por su lado Norte hasta llegar al pie del escenario principal con una superficie igual a 123,91 m².

URBANIZACIÓN EXTERIOR: ACERADOS EXTERIORES, ZONA DE CONTENEDORES DE BASURA, TALUD Y ZONAS AJARDINADAS, ZONA DE PARADA PARA CARGA/DESCARGA ENTRADA PRINCIPAL

Con urbanización exterior nos referimos a todo lo que existe dentro de la parcela de la actuación, pero que se encuentra en el lado exterior del cerramiento de parcela que se plantea. En esta parte se reconocen las siguientes áreas que presentan las siguientes superficies:

- Acera exterior Camino de Piñero: 173,31 m².
- Zona de Basura para contenedores, con separación de residuos o reciclaje: 30,88m².
- Zona ajardinada en talud Camino de Piñero: 190,56 m²
- Acera peatonal Carretera de la Playa: 277,86 m².
- Zona ajardinada en talud Carretera de la Playa a la izquierda respecto de la entrada principal: 420,31 m².
- Zona ajardinada en talud Carretera de la Playa a la derecha respecto de la entrada principal: 208,74 m².
- Escalera, rampa y vestíbulo de entrada al Beach Club situada en la Carretera de la playa: 104,10 m².
- Entrada de vehículo situada en la Carretera de la Playa: 138,84 m².
- Jardinera exterior en entrada de vehículos con cartel V A L H A L L A: 35,24 m².
- Acceso de carga y descarga a zona logística (exterior a cerramiento): 10,73 m².

2.5. PLAZO DE LAS ACTUACIONES

En este apartado se desarrolla el procedimiento a seguir, junto con la previsión de los plazos, para la puesta en funcionamiento del Complejo Beach Club:

2.5.1. Aprobación del Proyecto de Actuación.

Tras la presentación del presente proyecto se procederá a su aprobación según lo determinado en el artículo 43 de la LOUA. El procedimiento para su aprobación por el municipio se ajustará a los siguientes trámites:

- a. Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo 42 de la LOUA.
- b. Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el mismo artículo 42.
- c. Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d. Informe de la conserjería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e. Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f. Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Se estima un plazo de 4 meses desde la presentación del proyecto de actuación hasta su publicación en el BOP de Cádiz.

2.5.2. Solicitud de licencia urbanística municipal:

Una vez aprobado el presente proyecto de actuación se procederá a la solicitud de la licencia de obras municipal. Según el artículo 42 de la LOUA, de *Actuaciones de Interés Público* en terrenos del suelo no urbanizable, el promotor tiene el deber de solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

No obstante, dado el gran interés que tiene la Entidad promotora en poner en funcionamiento el Complejo, se solicitará la licencia urbanística municipal, en el momento que el actual proyecto de actuación se encuentre aprobado definitivamente.

2.5.3. Tramitación de Proyecto y Trámite Ambiental:

Presentado el Proyecto y solicitada la Licencia, se procederá a la tramitación del proyecto que se cometerá a Calificación Ambiental según lo regulado en la Ley GICA, estimándose un plazo de entre tres y seis meses para obtener la correspondiente licencia.

2.5.4. Inicio de las Obras:

Se realizará la ejecución del proyecto en una única fase y las obras se iniciarán de manera inmediata si el tiempo y el terreno lo permite una vez obtenida la correspondiente Licencia de Obras, aunque existirá un plazo de 6 meses máximo para iniciar la obra.

A continuación se expone en resumen los plazos mínimos estimados:

- Presentación Proyecto de Actuación ... Inicio
- Aprobación Proyecto de Actuación 4 meses
- Solicitud Licencia Urbanística 0 meses
- Licencia urbanística 3 meses
- Construcción 6 meses

La actuación constará de una única fase en el proyecto de ejecución, realizándose toda la inversión prevista una vez concedida la licencia de obras e instalación pretendida. El plazo de inicio de la obras será inferior a 6 meses desde el momento de la concesión de la licencia oportuna.

Se estima una duración máxima en la ejecución de las actuaciones de entre 12 y 14 meses para la totalidad de la intervención, dependiendo de los periodos de lluvia que puedan afectar de manera negativa al respecto de los movimientos de tierra necesarios. Del mismo modo, dado que existirán suministros necesarios de materias y productos específicos, algunos de fabricación internacional relacionada con el mobiliario, para la puesta en marcha de la actividad concreta también pueden interferir circunstancias por los plazos para suministros actualmente vigentes debidos a la pandemia COVID-19.

En la planimetría por tanto no se hará referencia a ningún faseado en la ejecución de la actuación propuesta dado que solo existirá una fase.

Vejer de la Frontera, a 25 de Junio de 2020

Fdo.: El Promotor,
Nicolás Arganza Álvaro Sánchez con DNI nº 09.374.704-L, en representación de Inversiones Valhalla 2019 SL

Fdo.: Los arquitectos,	
Gabriel Merchán Caballero	Juan Muñoz Muñoz
Arquitecto Colegiado nº1163 del COACA	Arquitecto Col. nº1127 del COACA

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

3.1. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Nos encontramos en un suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica, dado que las tres parcelas objeto de nuestra actuación se encuentran en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (en adelante ZSPDPMT) y por estar afectadas por presencia de Acuíferos.

El artículo 52.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en adelante LOUA) y la modificación introducida por el Decreto-Ley 15/2020, de 9 de Junio, establece que en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones siempre que no se encuentren prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, y sean compatibles con el régimen de protección que, en su caso, resulte de aplicación. Estas actuaciones están sujetas a la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación cuando resulte preceptivo conforme a lo regulado en el apartado 1 del mismo artículo 52 y, en su caso, a licencia. En el apartado 52.1 de la LOUA se establece que podrán realizarse Actuaciones de Interés Público, necesitando la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, previamente a la solicitud de licencia urbanística.

En el artículo 42 de la misma LOUA se indica al respecto, que son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En el mismo artículo 42.3 se establece que las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado del artículo 42, y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

En nuestro caso, estamos ante la necesidad de redactar un proyecto de actuación, y no un Plan Especial por las siguientes razones:

- Los terrenos sobre los que se actúa no abarcan más de un término municipal.
- La actuación no tiene incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- No afecta a la ordenación estructural del correspondiente PGOU.
- La actuación no supera las 50 hectáreas de terreno.

Por tanto, en base a lo anterior, es preceptivo la formulación de un Proyecto de Actuación. Las condiciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.1.6 en relación con las edificaciones permitidas en este tipo de suelos: las ligadas a las infraestructuras y servicios urbanos y las ligadas a las actividades de interés social, prohibiéndose el resto.

Según lo definido en el Artículo 5.1.5.- "Régimen de usos del SNU" de las NNSS, una vez visto que podemos estar dentro de los usos compatibles basando en el interés social del mismo, en el mismo artículo se recoge:

"Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.*
- Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.*
- Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social.*
- Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta."*

La justificación de la utilidad pública o interés social de la implantación de un Complejo Hostelero tipo Beach Club en El Palmar, dentro del Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz) se basa en las siguientes consideraciones:

a) El Complejo hostelero (restaurante, bar, cafetería, actividades recreativas, incluso celebraciones, actividades deportivas relacionadas con las recreativas, etc.) representa un uso que tiene carácter de servicio a la playa, ya que supone un complejo terciario que complementa las actividades que pueden desarrollarse en el litoral en el suelo perteneciente al DPMT. Se prestarán servicios como son los de restauración (restaurante, bar y cafetería), y de entretenimiento (actuaciones de pequeño y medio formato con conciertos previamente autorizados, actividades deportivas/recreativas relacionadas con el agua, actividades recreativas compatibles con el tipo de suelo en el exterior de la piscina propuesta, etc.) a personas que por motivos turísticos o vacacionales visitan la zona y la playa, buscando un lugar adecuado para su entretenimiento y disfrute del entorno y la naturaleza.

En las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera (en adelante NNSS) se identifica en su artículo 4.2.18 las condiciones del uso del ocio ligado al medio natural, y define que comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en un medio rústico. Del mismo modo, en el artículo 4.2.19 se establecen las condiciones de uso de otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social, y que puede ser identificada como aquellas en las que se justifique la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable por tratarse de actividades vinculadas con el servicio al medio natural. Pues nunca mejor dicho, la actividad que se pretende desarrollar lo que pretende es dar un servicio a la playa, que puede ser considerada medio natural en sí misma, a la vez que engloba actividades destinadas al recreo de la población que convienen se localicen en este entorno del litoral por la demanda actual de servicios, y del tipo de turismo que se quiere potenciar en la zona por parte de la Administración Local.

En el artículo 5.2.7 de las mismas NNSS de "Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre", se regula lo específico para nuestro suelo, dado que este suelo de protección abarca 100 m medidos tierra adentro desde el límite interior de la Ribera del Mar, y por la cercanía del límite interior de la Ribera del Mar a nuestra parcela de actuación, la abarca en su totalidad. En este artículo de las NNSS y en lo contenido en los artículos 46 y 47 del vigente Reglamento General de Costas (Real Decreto 76/2014, de 10 de Octubre), se recoge que los usos, obras, instalaciones y actividades autorizables, son los que prestan servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT). Así se define en las mismas NNSS como tales los restaurantes, clubs y otros servicios, además de los viales, los aparcamientos, entre otros, así como las instalaciones deportivas descubiertas, no estando prohibidos en el Reglamento vigente.

Por tanto, con carácter general nuestra actuación se posibilita en el Suelo No Urbanizable, y en concreto, por el servicio conveniente que prestaría al DPMT, también en la ZSPDPMT.

b) La actuación del Complejo Hostelero que se propone viene a recoger, y encauzar, la demanda existente de establecimientos de este tipo con carácter permanente, que en la actualidad no está atendida suficientemente, y tan solo en el periodo estival se desarrollan multitud de establecimientos, con carácter desmontable y en precario, para dar estos servicios tan demandados en el litoral de Vejer. Además, en nuestra actuación se completa el mero servicio de restauración con otras actividades deportivas y recreativas destinadas al recreo y disfrute de la población, así como a la organización de eventos culturales, celebraciones, etc., con carácter de exclusivo y siempre relacionados con el entorno donde se inserta. Todo ello, a la vez que hace posible y facilita, el libre acceso y utilización de los recursos paisajísticos naturales del entorno, potenciando su disfrute en condiciones óptimas.

c) Las características de este Complejo, con baja ocupación por la edificación, siendo menor al 10% permitido en las Normas, en construcciones de una planta de altura sobre la rasante del terreno, así como la abundante presencia de arriates o zonas con vegetación y arbolado, hacen aún más conveniente su localización en suelos rurales, e incluso necesario, si como criterio de sostenibilidad se tiene en cuenta la rentabilidad social del recurso del suelo.

d) La actuación se plantea y se dirige a dar satisfacción a una necesidad de servicios de calidad, orientada a un tipo de usuarios que prefieren la tranquilidad y las condiciones del medio natural por el contacto con su entorno. Además, existe el aliciente de poderles ofrecer una oferta cultural y recreativa cercana a este tipo de usuarios, creándose ambientes que ofrecen y ponen en valor los recursos naturales de su entorno, como son las panorámicas de las dunas de arena que se presentan justo delante, así como las puestas de sol de esta zona del litoral de Cádiz.

e) Este Complejo, localizado en una de las zonas menos saturadas por servicios y viviendas irregulares del frente litoral de El Palmar, complementará y desde luego también reportará beneficios a los diferentes comercios, terrazas y alojamientos localizados en esta zona de Vejer de la Frontera.

f) Se estima que el Complejo Hostelero tendrá una repercusión económica y social beneficiosa para el sector servicios, por la generación de ingresos que produzca para proveedores de todo tipo, durante el proceso constructivo, y posteriormente con la actividad diaria, así como por la creación de empleo, tanto directo como indirecto, por resultar en sí mismo un atrayente más al frente litoral de El Palmar. Por tanto, los beneficios socioeconómicos que supone su implantación son obvios y fácilmente demostrables. El servicio al turismo de calidad como actividad económica en sí misma, se configura como una de las que mayor estabilidad representa en el futuro, y al ser la actividad propuesta de carácter permanente no basada en el periodo estival, ayuda a eliminar la estacionalidad, y supone una gran extensión temporal que repercute en la generación de mayores rentas y en la generación de empleo estable ligado al sector hostelero, constituyéndose como un recurso de primer orden. El turismo ha sido en las últimas décadas uno de los principales sectores dinamizadores de la economía de la zona y servicio al mismo, cada vez más genera sinergia y desestacionalidad.

Al incluir la posibilidad de ofrecer celebraciones al exterior, también se constituye como un establecimiento de ocio y esparcimiento que se destina a ofrecer al público sus instalaciones para la celebración de actos sociales privados, en los que la consumición de comidas y bebidas sea un elemento fundamental de la celebración, sin perjuicio de ofrecer las demás actividades propias del establecimiento, y con la particularidad del entorno apreciable desde las instalaciones.

En lo que respecta a la incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, tenemos que añadir a todo lo anterior, que no tiene afección negativa en la ordenación del territorio por el espacio que ocupa y la situación del Complejo, vinculado a una de las carreteras de acceso a la playa más importantes de la zona desde la A-2233 de Caños de Meca a Conil de la Frontera, como es el Camino de Piñero (carretera asfaltada de acceso a la carretera de la Playa), así como su alineación a la Carretera de la Playa. Se comunica con los núcleos urbanos de Conil a través de la mencionada A-2233, y con el núcleo principal de Vejer de la Frontera a través de la A-2230. La parcela de actuación linda en todo su frente Noreste con el PERI-P1 de El Palmar, que tiene planeamiento aprobado y está pendiente de aprobación del proyecto de reparcelación (ya en redacción) y del proyecto de urbanización (aún no iniciado). También hay que decir aquí, que en el proyecto se respeta los 20 metros libres desde la Ribera Interior del Mar, generando un cierre blando y un camino peatonal de servicio al frente, así como un acceso de vehículos ligado a la entrada principal con parada momentánea que facilite la carga/descarga de clientes sin ocupar la carretera de la playa, presentando un aparcamiento vinculado en la parte trasera del establecimiento, comunicado con el anterior a través de un eje claro de circulación que llega hasta la misma entrada principal desde la carretera de la playa.

Al respecto de la incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable, dado que se cumplen los requisitos necesarios de compatibilidad urbanística, estando identificado como uno de los usos necesario para ampliar los servicios al Dominio o Playa, es por lo que se realza la conveniencia de la actuación, dado que se pretende una actividad que se alargue en el tiempo y saque de la estacionalidad marcada el sector servicios del frente del Litoral de El Palmar. Al respecto de la evaluación del impacto en el medio físico, creemos que las actuaciones y edificaciones se insertaran de manera conveniente en el suelo donde se proyectan, en la que se proponen movimientos de tierra necesarios para proceder al acondicionamiento del terreno con reutilización de los procedentes de la excavación de la zona de la piscina, con mejoras convenientes. Del este modo, se aprovechan los desniveles propuestos para ganar algo de intimidad en el establecimiento a la vez que sirve para ganar algo de cota visual paisajística sobre las dunas de arena del frente.

Al respecto de la oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social de la zona, ya se ha comentado la importancia de la misma en un establecimiento o Complejo que pretende alargar el servicio todo lo posible según la demanda que se estima en alza por la desestacionalización del Turismo cada vez más ligado a la Playa.

Creo que al respecto del interés social de la actividad a generar por su emplazamiento en el suelo no urbanizable, y dentro de la zona de servidumbre de protección, creo que ha quedado mencionado ya todo lo que lo justifica de una manera adecuada.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

El objetivo empresarial de la mercantil Inversiones Valhalla 2019 SL en este Proyecto de Actuación tiene como presupuesto desarrollar una actividad económica conforme a un uso compatible que otorga el planeamiento para terrenos como el que nos ocupa, con una ubicación privilegiada y con una incidencia directa en la oferta de servicios de calidad al turismo, creando puestos de trabajo, tanto en la fase de construcción como, sobre todo, en la fase de explotación.

A mayor abundamiento damos por reproducidos los argumentos esgrimidos en el apartado 3.1 Utilidad pública o interés social, pues la viabilidad económica que se acredita valida los argumentos de tipo social, ambiental y urbanísticos. En consecuencia, se advierte la viabilidad económica del Proyecto de Actuación.

El modelo de negocio proyectado persigue obtener rendimientos económicos que evidencie el sostenimiento de la actividad económica y fundamenta los rendimientos que lleva aparejado la creación de puestos de trabajo tanto en la fase de construcción como sobre todo en la fase de explotación de forma sostenida en el tiempo.

Para la determinación de la viabilidad económica de la actividad empresarial al inicio, contiene un plan de negocios que según la cuenta de resultados, con proyección a 25 años contiene unos beneficios mínimos que permiten el mantenimiento de la actividad proyectada. En este sentido, podemos considerar que el Proyecto de Actuación necesita para su completo desarrollo y amortización de un plazo estimado de veinticinco años, a contar desde el año 2021.

Se adjunta la siguiente hoja de cálculo donde se reseñan por anualidades, las inversiones a realizar descritas en los puntos anteriores. Asimismo, se establecen anualidades hasta el año 2046, esto es, los años que pretendemos como mínimo para el desarrollo del proyecto, a fin de evaluar los costes de explotación propios y los ingresos por los rendimientos.

PLAN DE NEGOCIOS

CUENTA RESULTADOS PROYECTADA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ventas	1.783.540 €	1.801.375 €	1.819.389 €	1.837.583 €	1.855.959 €	1.874.518 €	1.893.264 €	1.912.196 €	1.931.318 €	1.950.631 €
Eventos deportivos	240.000 €	242.400 €	244.824 €	247.272 €	249.745 €	252.242 €	254.765 €	257.312 €	259.886 €	262.484 €
Eventos culturales	480.000 €	484.800 €	489.648 €	494.544 €	499.490 €	504.485 €	509.530 €	514.625 €	519.771 €	524.969 €
Eventos sociales	180.000 €	181.800 €	183.618 €	185.454 €	187.309 €	189.182 €	191.074 €	192.984 €	194.914 €	196.863 €
Venta de publicaciones y recuerdos	30.000 €	30.300 €	30.603 €	30.909 €	31.218 €	31.530 €	31.846 €	32.164 €	32.486 €	32.811 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	180.000 €	181.800 €	183.618 €	185.454 €	187.309 €	189.182 €	191.074 €	192.984 €	194.914 €	196.863 €
Servicios de salud y bienestar	70.000 €	70.700 €	71.407 €	72.121 €	72.842 €	73.571 €	74.306 €	75.049 €	75.800 €	76.558 €
Ventas restaurante	603.540 €	609.575 €	615.671 €	621.828 €	628.046 €	634.327 €	640.670 €	647.077 €	653.547 €	660.083 €
Coste de ventas	1.628.750 €	1.645.038 €	1.661.488 €	1.678.103 €	1.694.884 €	1.711.833 €	1.728.951 €	1.746.240 €	1.763.703 €	1.781.340 €
Mercaderías	402.360 €	406.384 €	410.447 €	414.552 €	418.697 €	422.884 €	427.113 €	431.384 €	435.698 €	440.055 €
Reparación y conservación	14.400 €	14.544 €	14.689 €	14.836 €	14.985 €	15.135 €	15.286 €	15.439 €	15.593 €	15.749 €
Servicios prof. Independientes	10.800 €	10.908 €	11.017 €	11.127 €	11.239 €	11.351 €	11.464 €	11.579 €	11.695 €	11.812 €
Seguros	27.600 €	27.876 €	28.155 €	28.436 €	28.721 €	29.008 €	29.298 €	29.591 €	29.887 €	30.186 €
Publicidad y propaganda	40.600 €	41.006 €	41.416 €	41.830 €	42.249 €	42.671 €	43.098 €	43.529 €	43.964 €	44.404 €
Suministros	21.600 €	21.816 €	22.034 €	22.255 €	22.477 €	22.702 €	22.929 €	23.158 €	23.390 €	23.624 €
Material oficina	1.800 €	1.818 €	1.836 €	1.855 €	1.873 €	1.892 €	1.911 €	1.930 €	1.949 €	1.969 €
Gastos limpieza y lavandería	98.290 €	99.273 €	100.266 €	101.268 €	102.281 €	103.304 €	104.337 €	105.380 €	106.434 €	107.498 €
Gastos varios	51.700 €	52.217 €	52.739 €	53.267 €	53.799 €	54.337 €	54.881 €	55.429 €	55.984 €	56.544 €
Salarios personal del centro	959.600 €	969.196 €	978.888 €	988.677 €	998.564 €	1.008.549 €	1.018.635 €	1.028.821 €	1.039.109 €	1.049.500 €
Inmovilizado material	270.000 €	40.000 €	40.400 €	40.804 €	260.000 €	41.624 €	42.040 €	42.461 €	260.000 €	43.314 €
Camas balinesas	143.470 €	21.255 €	21.467 €	21.682 €	138.156 €	22.118 €	22.339 €	22.562 €	138.156 €	23.016 €
Enseres de cama	90.000 €	13.333 €	13.467 €	13.601 €	86.667 €	13.875 €	14.013 €	14.154 €	86.667 €	14.438 €
Artículos de higiene personal	36.530 €	5.412 €	5.466 €	5.521 €	35.177 €	5.632 €	5.688 €	5.745 €	35.177 €	5.860 €
Margen bruto	- 115.210 €	116.338 €	117.501 €	118.676 €	- 98.925 €	121.062 €	122.272 €	123.495 €	- 92.385 €	125.977 €
% sobre ventas	-6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	-5,33%	6,46%	6,46%	6,46%	-4,78%	6,46%

CUENTA RESULTADOS PROYECTADA	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Ventas	1.970.138 €	1.989.839 €	2.009.738 €	2.029.835 €	2.050.133 €	2.070.635 €	2.091.341 €	2.112.254 €	2.133.377 €	2.154.711 €
Eventos deportivos	265.109 €	267.760 €	270.438 €	273.142 €	275.874 €	278.633 €	281.419 €	284.233 €	287.075 €	289.946 €
Eventos culturales	530.219 €	535.521 €	540.876 €	546.285 €	551.748 €	557.265 €	562.838 €	568.466 €	574.151 €	579.892 €
Eventos sociales	198.832 €	200.820 €	202.829 €	204.857 €	206.905 €	208.974 €	211.064 €	213.175 €	215.307 €	217.460 €
Venta de publicaciones y recuerdos	33.139 €	33.470 €	33.805 €	34.143 €	34.484 €	34.829 €	35.177 €	35.529 €	35.884 €	36.243 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	198.832 €	200.820 €	202.829 €	204.857 €	206.905 €	208.974 €	211.064 €	213.175 €	215.307 €	217.460 €
Servicios de salud y bienestar	77.324 €	78.097 €	78.878 €	79.667 €	80.463 €	81.268 €	82.081 €	82.901 €	83.730 €	84.568 €
Ventas restaurante	666.684 €	673.350 €	680.084 €	686.885 €	693.754 €	700.691 €	707.698 €	714.775 €	721.923 €	729.142 €
Coste de ventas	1.799.153 €	1.817.145 €	1.835.316 €	1.853.669 €	1.872.206 €	1.890.928 €	1.909.837 €	1.928.936 €	1.948.225 €	1.967.707 €
Mercaderías	444.456 €	448.900 €	453.389 €	457.923 €	462.502 €	467.127 €	471.799 €	476.517 €	481.282 €	486.095 €
Reparación y conservación	15.907 €	16.066 €	16.226 €	16.389 €	16.552 €	16.718 €	16.885 €	17.054 €	17.225 €	17.397 €
Servicios prof. independientes	11.930 €	12.049 €	12.170 €	12.291 €	12.414 €	12.538 €	12.664 €	12.790 €	12.918 €	13.048 €
Seguros	30.488 €	30.792 €	31.100 €	31.411 €	31.725 €	32.043 €	32.363 €	32.687 €	33.014 €	33.344 €
Publicidad y propaganda	44.848 €	45.296 €	45.749 €	46.207 €	46.669 €	47.135 €	47.607 €	48.083 €	48.564 €	49.049 €
Suministros	23.860 €	24.098 €	24.339 €	24.583 €	24.829 €	25.077 €	25.328 €	25.581 €	25.837 €	26.095 €
Material oficina	1.988 €	2.008 €	2.028 €	2.049 €	2.069 €	2.090 €	2.111 €	2.132 €	2.153 €	2.175 €
Gastos limpieza y lavandería	108.573 €	109.659 €	110.756 €	111.863 €	112.982 €	114.112 €	115.253 €	116.405 €	117.569 €	118.745 €
Gastos varios	57.109 €	57.680 €	58.257 €	58.839 €	59.428 €	60.022 €	60.622 €	61.229 €	61.841 €	62.459 €
Salarios personal del centro	1.059.995 €	1.070.595 €	1.081.301 €	1.092.114 €	1.103.035 €	1.114.066 €	1.125.206 €	1.136.459 €	1.147.823 €	1.159.301 €
Inmovilizado material	43.747 €	44.185 €	260.000 €	45.073 €	45.524 €	45.979 €	260.000 €	46.903 €	47.372 €	47.846 €
Camas balinesas	23.246 €	23.479 €	138.156 €	23.950 €	24.190 €	24.432 €	138.156 €	24.923 €	25.172 €	25.424 €
Enseres de cama	14.582 €	14.728 €	86.667 €	15.024 €	15.175 €	15.326 €	86.667 €	15.634 €	15.791 €	15.949 €
Artículos de higiene personal	5.919 €	5.978 €	35.177 €	6.098 €	6.159 €	6.221 €	35.177 €	6.346 €	6.409 €	6.473 €
Margen bruto	127.237 €	128.509 €	85.579 €	131.092 €	132.403 €	133.727 €	78.497 €	136.415 €	137.779 €	139.157 €
% sobre ventas	6,46%	6,46%	-4,26%	6,46%	6,46%	6,46%	-3,75%	6,46%	6,46%	6,46%

CUENTA RESULTADOS PROYECTADA	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
Ventas	2.176.258 €	2.198.020 €	2.220.001 €	2.242.201 €	2.264.623 €	2.287.269 €	2.310.141 €	2.333.243 €	2.356.575 €	2.380.141 €
Eventos deportivos	292.846 €	295.774 €	298.732 €	301.719 €	304.736 €	307.784 €	310.862 €	313.970 €	317.110 €	320.281 €
Eventos culturales	585.691 €	591.548 €	597.464 €	603.438 €	609.473 €	615.567 €	621.723 €	627.940 €	634.220 €	640.562 €
Eventos sociales	219.634 €	221.831 €	224.049 €	226.289 €	228.552 €	230.838 €	233.146 €	235.478 €	237.832 €	240.211 €
Venta de publicaciones y recuerdos	36.606 €	36.972 €	37.341 €	37.715 €	38.092 €	38.473 €	38.858 €	39.246 €	39.639 €	40.035 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	219.634 €	221.831 €	224.049 €	226.289 €	228.552 €	230.838 €	233.146 €	235.478 €	237.832 €	240.211 €
Servicios de salud y bienestar	85.413 €	86.267 €	87.130 €	88.001 €	88.881 €	89.770 €	90.668 €	91.575 €	92.490 €	93.415 €
Ventas restaurante	736.433 €	743.798 €	751.236 €	758.748 €	766.336 €	773.999 €	781.739 €	789.556 €	797.452 €	805.426 €
Coste de ventas	1.987.385 €	2.007.258 €	2.027.331 €	2.047.604 €	2.068.080 €	2.088.761 €	2.109.649 €	2.130.745 €	2.152.053 €	2.173.573 €
Mercaderías	490.956 €	495.865 €	500.824 €	505.832 €	510.890 €	515.999 €	521.159 €	526.371 €	531.635 €	536.951 €
Reparación y conservación	17.571 €	17.746 €	17.924 €	18.103 €	18.284 €	18.467 €	18.652 €	18.838 €	19.027 €	19.217 €
Servicios prof. independientes	13.178 €	13.310 €	13.443 €	13.577 €	13.713 €	13.850 €	13.989 €	14.129 €	14.270 €	14.413 €
Seguros	33.677 €	34.014 €	34.354 €	34.698 €	35.045 €	35.395 €	35.749 €	36.107 €	36.468 €	36.832 €
Publicidad y propaganda	49.540 €	50.035 €	50.535 €	51.041 €	51.551 €	52.067 €	52.587 €	53.113 €	53.644 €	54.181 €
Suministros	26.356 €	26.620 €	26.886 €	27.155 €	27.426 €	27.701 €	27.978 €	28.257 €	28.540 €	28.825 €
Material oficina	2.196 €	2.218 €	2.240 €	2.263 €	2.286 €	2.308 €	2.331 €	2.355 €	2.378 €	2.402 €
Gastos limpieza y lavandería	119.932 €	121.132 €	122.343 €	123.567 €	124.802 €	126.050 €	127.311 €	128.584 €	129.870 €	131.168 €
Gastos varios	63.084 €	63.715 €	64.352 €	64.995 €	65.645 €	66.302 €	66.965 €	67.634 €	68.311 €	68.994 €
Salarios personal del centro	1.170.894 €	1.182.603 €	1.194.429 €	1.206.374 €	1.218.437 €	1.230.622 €	1.242.928 €	1.255.357 €	1.267.911 €	1.280.590 €
Inmovilizado material	260.000 €	48.808 €	49.296 €	49.789 €	260.000 €	50.789 €	51.297 €	51.810 €	260.000 €	52.852 €
Camas balinesas	138.156 €	25.935 €	26.194 €	26.456 €	138.156 €	26.988 €	27.258 €	27.530 €	138.156 €	28.084 €
Enseres de cama	86.667 €	16.269 €	16.432 €	16.596 €	86.667 €	16.930 €	17.099 €	17.270 €	86.667 €	17.617 €
Artículos de higiene personal	35.177 €	6.603 €	6.670 €	6.736 €	35.177 €	6.872 €	6.940 €	7.010 €	35.177 €	7.151 €
Margen bruto	- 71.127 €	141.954 €	143.374 €	144.808 €	- 63.458 €	147.718 €	149.195 €	150.687 €	- 55.477 €	153.716 €
% sobre ventas	-3,27%	6,46%	6,46%	6,46%	-2,80%	6,46%	6,46%	6,46%	-2,35%	6,46%

PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

El apartado 6 del artículo 42 de la LOUA señala que cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley.

Los deberes y prestaciones legales mínimos en este tipo de actuaciones están contemplados en el artículo 52 de la LOUA. Al referirse a acciones no estrictamente vinculados a la actividad rural, el apartado 4 del artículo señalado, además de exigir "la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia", prevé que "estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El tiempo que prudencialmente se ha calculado para amortización de la inversión de conformidad al Plan de Negocio expuesto ut supra es de 30 años.

3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

En Vejer de la Frontera está vigente el Plan General de Ordenación Urbanística por adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado en virtud de acuerdo adaptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 30/12/2009 al punto 4, que fue publicado, junto al articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 151 de fecha 09/08/2010 (en adelante PGOU). En cuanto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, indicar que éstas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz (CPOTU) mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2000, habiendo sido su Texto Refundido elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado en la fecha 21 de Noviembre de 2000 (en adelante NNSS). La publicación del articulado de sus Normas Urbanísticas fue practicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 63 el 17 de Marzo de 2001.

Como podemos comprobar en el plano de adaptación OE.01.17 "Ordenación Estructural del Término Municipal" del PGOU por adaptación parcial, aparece la clasificación del suelo de esta zona del Término, y podemos observar que nuestra parcela de intervención (3 fincas registrales) se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (ZSPDPMT) a pesar de la errata que aparece en el plano, que la identifica como categoría de Suelo No Urbanizable Común estando dentro de los 100 metros desde la Ribera Interior del Mar. Por tanto, estamos ante un suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica (SNUEP-LE), afectado también por la presencia de acuíferos como aparece reflejado en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal.

Esta Categoría de Suelo No Urbanizable está regulada también por el Artículo 5.1.2.- Categorías del Suelo No Urbanizable de las NNSS de Vejer de la Frontera. Quedando definido como:

"El Suelo No Urbanizable Protegido incluye aquellas áreas que por sus valores agrícolas y paisajísticos o su singularidad, deben ser protegidos en mayor medida que el resto del Suelo No Urbanizable.

Los niveles y medidas de protección serán específicas para cada tipo de área."

Siendo una de esas áreas, la que nos ocupa, la Zona de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Esta Categoría de Suelo No Urbanizable está regulada en las NNSS dentro del Suelo No Urbanizable Protegido en el Artículo 5.2.7.- Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, y su justificación se recoge en el apartado anterior donde se justifica el INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Para comprobar la compatibilidad con el régimen urbanístico de usos y edificación, nos remitimos al Artículo 5.1.5.- "Régimen de usos" de las NNSS que nos ocupan, y comprobamos que estamos dentro de los usos compatibles, quedando recogido nuestro caso dentro del apartado f) y del h):

"f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritos al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.

h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el Art. 4.2.18."

Dentro de este último artículo, estamos recogidos en el apartado de Actividades turísticas vinculadas al medio natural.

En relación a Art. 5.1.6.- Régimen de la edificación, donde se definen las condiciones de edificación para cada tipo de actividad, estaríamos recogidos dentro de los apartados 4. Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social, y "6. Condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural". Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Separación mínima a linderos: 25 m.
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m², como caso más desfavorable.
- Ocupación máxima: 10%
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m.
- Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.
- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

Por lo tanto, la compatibilidad urbanística se debe a una actuación de interés público y social en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, el cual queda regulado en el Artículo 42 de la LOUA como ya ha quedado explicado en el apartado anterior 3.1. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, la cual, queda definida como:

"Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el

régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos “.

Cumplimos ambas condiciones, ya que se trata de una actuación de interés público y social por el servicio que presta complementario al Dominio, y dado que no induce a la formación de nuevos asentamientos. Es compatible como ha quedado patente con el régimen de la categoría de suelo, y se trata de un proyecto con carácter unificador y singular dentro del sector servicios.

POT DE LA JANDA

En relación al Plan de Ordenación del Territorio (POT en adelante), tenemos vigente el POT de ámbito subregional de La Janda, que tiene entre algunos de sus objetivos poner en valor los recursos territoriales de la Janda y contribuir a la formación del espacio turístico.

En el Plano de Articulación Territorial contenido en el mismo aparece recogido dentro de la zona identificada con el Corredor del Litoral, y por tanto, debemos dar cumplimiento a los artículos 34 y 35 contenidos dentro de la Normativa incluida en el mismo Plan de ámbito Subregional.

Art. 34. Corredor Litoral

Se incluyen en el mismo los suelos pertenecientes a las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas. En nuestro caso, al estar en la franja de los 100 m lindando con el área suburbanizada o ámbito de suelo urbano no consolidado del PERI, abarca toda nuestra parcela de intervención.

Nos encontramos en unas fincas utilizadas desde hace mucho con fines agrícolas, salvo la parte de las viviendas, que también lo hacían como residencial. Por tanto, no tenemos afección sobre dunas ni acantilados.

En lo que respecta a la altura de la edificación o edificaciones, de una sola planta sobre la rasante del terreno, sin realizar estudios precisos, se puede considerar que no tendrán incidencia o alteración alguna en el régimen de brisas que incide en la dinámica eólica, primero por las distancias entre la edificaciones propuestas y las dunas, y segundo, porque todo lo propuesto en el nivel de la planta primera permite el paso del viento y no supone una barrera física al mismo. Los cerramientos de protección laterales dispuestos en este nivel en la terraza mirador, son permeables al aire, y los toldos utilizados para sombreado, se componen de velas de pequeñas dimensiones que dejan grandes espacios para la circulación de la brisa y el viento, para no hacer barrera (precisamente estudiado así para que pueda soportar los fuertes vientos de levante que sufrimos en ocasiones).

No tenemos en nuestro caso suelos que formen parte de los cordones dunares, aunque si estamos en contacto visual permanente con ellos al tenerlos a una distancia media de 50 metros desde el cerramiento exterior de nuestra parcela situado a unos 20 metros y poco de la línea marcada como Ribera Interior del Mar.

Art. 35. Accesibilidad al Litoral y equipamientos de playas.

En nuestro caso o nuestro ámbito, las instalaciones de equipamiento de playas se disponen siempre dentro del límite interior de la playa en instalaciones desmontables, por la distancia tan grande existente entre la playa y la zona de servidumbre de tránsito, que debido a las dunas existentes, obligan al Ayuntamiento a la disposición, con la autorización de la Delegación correspondiente, de pasarelas de madera para salvar estos espacios únicos.

De todas formas, en nuestra intervención, dejamos libres los 20 primeros metros medidos desde la Ribera Interior del Mar, configurando un cierre blanco a modo de espacios ajardinados que estarían al servicio de necesidades futuras que pudieran darse en relación a este asunto.

En nuestra intervención, totalmente en zona de servidumbre, tendremos plenamente resuelto los sistemas de aguas residuales teniendo presente que está totalmente prohibido los sistemas de drenaje o absorción que pueda afectar a suelos.

Tenemos resuelta en nuestra la incorporación de aparcamiento al servicio de la instalación y la playa. Al ser las parcelas colindante del PERI también propiedad del mismo promotor, este suelo estará disponible para su uso como aparcamiento siempre que sea preciso y siempre que no se desarrolle la urbanización del sector. Para eventos y temporadas estivales, se estima necesario su uso para garantizar un número adecuado de plazas de aparcamientos, no vinculados o vinculados solo en parte a nuestra actuación. El aparcamiento provisional dentro del suelo del ámbito del PERI se solicitaría como una actividad independiente a la contenida en este proyecto.

Los accesos rodados a la playa están garantizado por la carretera de la Playa y la carretera asfaltada de Camino de Piñero. Nuestro aparcamiento se trata de integrar a nivel paisajístico introduciendo pantallas o elementos vegetales que disimulen u oculten en lo posible la bolsa de aparcamientos, o al menos, que minimice su impacto en el entorno.

Los accesos a la Playa marcados en el plano de articulación territorial del POT de la Janda no se relacionan con nuestro acceso, que también es importante por comunicar directamente con la A-2233.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

- **EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN:**

Ya se ha recogido en los apartados 2.4.3.2 EDIFICABILIDAD y 2.4.3.3 SUPERFICIES OCUPADAS las superficies construidas que tenemos en nuestro proyecto y las superficies ocupadas, no llegando a agotar la edificabilidad máxima de $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En total, tenemos una superficie construida igual a $844,71 \text{ m}^2$ suma de las superficies construidas del edificio principal, del módulo de aseos de la piscina, y del cuarto de instalaciones bajo el solárium vip elevado, lo que supone una ocupación total de la parcela igual al 8,08%. La edificabilidad consumida es el resultado de la aplicación de la ocupación y la altura de planta, estando en este caso ocupada solo en la planta baja, y a nivel de la planta primera por la planta del ascensor. Los espacios semicubiertos con sistemas de toldos o apergolados abiertos, consideramos que no computan a efectos edificatorios.

- Superficie Construida Total:	844,71 m ²
- Superficie parcela intervención:	10.458,49 m ²
- Edificabilidad máxima consumida:	$844,71 \text{ m}^2 / 10.458,49 \text{ m}^2 = 0,0808$
- Ocupación máxima de intervención:	$8,08\% < 10\%$
- Ocupación máxima de parcela:	$10.458,49 \times 0,1 = 1.045,84 \text{ m}^2$
- Edificabilidad máxima parcela:	$10.458,49 \times 0,1 = 1.045,84 \text{ m}^2$

Y por tanto, cumplimos con la condición de edificabilidad y de ocupación máxima del 10%

- **SUPERFICIE MINIMA PARCELA:** $10.458,49 \text{ m}^2 > 10.000,00 \text{ m}^2$ y por tanto, cumplimos.

- **SEPARACIÓN MINIMA LINDEROS:**

Nos separamos un mínimo de 25 metros respecto de los linderos de la parcela, y por tanto, cumplimos también esta condición.

- **ALTURA MÁXIMA:**

Tenemos una altura máxima de la edificación de una planta que es menor a los 6,50 metros permitidos. Tenemos una altura de edificación medida desde rasante de terreno a cara inferior de forjado igual a 3,70 m, y por tanto, cumplimos también esta condición.

De la exposición anterior y todo lo recogido con anterioridad se desprende la compatibilidad del proyecto con la ordenación urbanística que le afecta puesto que:

- El proyecto cumple las condiciones edificatorias exigidas en la reglamentación específica de aplicación.

- Que trata de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realiza por vías o caminos de uso público ya existentes.
- El proyecto tiene posibilidad de conexión a varios servicios urbanos existentes a pie de parcela, como es el de abastecimiento de agua a través del colector que discurre entre la carretera de la playa y la parcela, y a la red de electricidad que existe en la propia parcela, siendo resuelto con carácter autónomo el sistema de saneamiento del conjunto, mediante la disposición de unidades estancas y sistemas de reutilización de aguas grises.
- La altura máxima será de una planta, solo alcanzando una altura de dos plantas en la caja del ascensor de acceso a la terraza mirador.

3.4. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

La necesidad de la implantación de la Actuación en Suelo No Urbanizable, y en la situación propuesta, ha quedado justificada con todo lo expuesto en los apartados anteriores de la presente memoria 3.1. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL y en el 3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. Resumimos los siguientes aspectos como fundamentales:

a) Se trata de la ejecución de un conjunto destinado principalmente al turismo ligado a la playa, pero también al turismo ligado al entorno natural en que nos encontramos. La ubicación en este suelo, dentro de la zona de servidumbre de protección del Dominio es una de las premisas de la actuación, resulta imprescindible para su viabilidad dado que basamos el objeto en el servicio complementario al que se preste en el Dominio Público.

El Complejo hostelero (restaurante, bar, cafetería, actividades recreativas, incluso celebraciones, actividades deportivas relacionadas con las recreativas, etc.) representa un uso que tiene carácter de servicio a la playa, ya que supone un complejo terciario que complementa las actividades que pueden desarrollarse en el litoral en el suelo perteneciente al DPMT. Se prestarán servicios como son los de restauración, y de entretenimiento (actuaciones de pequeño y medio formato con conciertos previamente autorizados, actividades deportivas/recreativas relacionadas con el agua, actividades recreativas compatibles con el tipo de suelo en el exterior de la piscina propuesta, etc.) a personas que por motivos turísticos o vacacionales visitan la zona y la playa, buscando un lugar adecuado para su entretenimiento y disfrute del entorno y de la naturaleza singular que nos rodea.

b) En las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera (en adelante NNSS) se identifica en su artículo 4.2.18 las condiciones del uso del ocio ligado al medio natural, y define que comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en un medio rústico. Del mismo modo, en el artículo 4.2.19 se establecen las condiciones de uso de otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social, y que puede ser identificada como aquellas en las que se justifique la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable por tratarse de actividades vinculadas con el servicio al medio natural. Pues nunca mejor dicho, la actividad que se pretende desarrollar lo que pretende es dar un servicio a la playa, que puede ser considerada medio natural en sí misma, a la vez que engloba actividades destinadas al recreo de la población que convienen se localicen en este entorno del litoral por la demanda actual de servicios, y del tipo de turismo que se quiere potenciar en la zona por parte de la Administración Local.

c) La actuación del Complejo Hostelero que se propone viene a recoger, y encauzar, la demanda existente de establecimientos de este tipo con carácter permanente, que en la

actualidad no está atendida suficientemente, y tan solo en el periodo estival se desarrollan multitud de establecimientos, con carácter desmontable y en precario, para dar estos servicios tan demandados en el litoral de Vejer.

d) Las características de este Complejo, con baja ocupación por la edificación, siendo menor al 10% permitido en las Normas, en construcciones de una planta de altura sobre la rasante del terreno, así como la abundante presencia de arriates o zonas con vegetación y arbolado, hacen aún más conveniente su localización en suelos rurales.

e) Este Complejo, localizado en una de las zonas menos saturadas por servicios y viviendas irregulares del frente litoral de El Palmar, complementará y desde luego también reportará beneficios a los diferentes comercios, terrazas y alojamientos localizados en esta zona de Vejer de la Frontera.

Creo que al respecto de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta, dentro de la ZSPDPM, se ha mencionado ya todo lo que lo justifica adecuadamente.

3.5. INCIDENCIA TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS.

Al respecto de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, tenemos que decir que el proyecto no plantea impacto a nivel territorial dado que solo se actúa ocupando menos de un 10% de la parcela de actuación. Para elevar la zona de público a nivel de planta baja, se ha introducido un pequeño talud en el cierre blando introducido en el límite exterior de la parcela en su unión con el acerado perimetral que se ha dejado al servicio del público. Estos taludes se aprovecharán para la introducción de elementos vegetales o plantas de carácter autóctono, dispuestas en pequeños banales cuasi horizontales, que con su escalonamiento genere también un salto de nivel similar al de un talud natural de terreno. Tenemos un anillo blando o zona verde perimetral que separa por tanto la acera de uso público (siendo esta de 2 m de ancho), y que permite la introducción de vegetación autóctona de porte bajo, aparte de palmeras de porte alto de forma tal que las hojas de estas palmeras que se proponen del tipo cocoteras no dificulten la visión desde las terrazas de las zonas de dunas y del mar.

En la actuación se introducen maceteros y jardineras de porte bajo para evitar que estos elementos dificulten las visuales transversales y longitudinales del complejo. De este modo, en la zona de público solo existirá vegetación baja, y solo apareciendo con porte arbóreo las palmeras cocoteras en la zona de esparcimiento, y árboles de otro tipo en la zona de aparcamiento y cierres perimetrales del mismo. Tenemos un arriate continuo con la linde del vecino que nos permitirá recuperar el cañaveral como elemento longitudinal a todo lo largo del lindero Sureste, que sirva para recuperar parte del cañaveral preexistente, e integrar nuestra actuación con el entorno más colmatado en el lado Sureste.

En nuestra actuación solo tenemos la previsión de realizar cierres blandos, siendo más amplios en la zona de los 20 metros de separación a la línea de la Ribera Interior del Mar, por lo que tratamos de minimizar el impacto en el entorno mediante cierres blandos. Aparte, las edificaciones permanentes se encuentran a más de 25 metros de los linderos de la parcela, y a tener solo una planta de altura sobre la rasante, la incidencia en el entorno no es alta y se integra bien entre las palmeras cocoteras de porte alto. En los perímetros con parcelas colindantes se tratan de introducir elementos ajardinados de carácter longitudinal paralela al límite de la parcela, que disminuyen el impacto en una dirección y en otra, ocultando la fachada trasera del cerramiento de parcela vecino, a la vez que formaliza un cierre blanco y una barrera física al viento de Levante.

La conveniencia de su ubicación concreta en esta clase de suelo ya ha quedado patente, pero no se ha hablado de la imposibilidad de su situación en un suelo distinto del no urbanizable. La actuación conlleva parámetros de ocupación y de edificación de baja densidad, por lo que su situación en otra clase de suelo no es tan adecuada, tanto por su situación respecto al Mar y Entorno de la parcela, que es único e incomparable, como por la necesidad de esparcimiento en la parcela para dejar espacios abiertos al servicio de los usuarios. Se trata de una actividad que viene justificada precisamente en el servicio a la playa y en la oferta orientada al turismo relacionada con la misma, con el fin de ofrecerle al visitante una oferta mayor y casi inexistente a lo largo de todo el año, y no solo en la temporada estival. Pero la imposibilidad o no conveniencia de llevarla a un suelo urbano se basa en la amplitud de las zonas abiertas o de esparcimiento a modo de comedores al aire libre.

En nuestra actuación podemos hablar de incidencia durante la fase de ejecución de la actuación que fundamentalmente se establece sobre el entorno ambiental derivada de la introducción de una serie de modificaciones y de materiales en el medio. Respecto a la incidencia sobre el entorno ambiental del Complejo en su fase de funcionamiento se pueden distinguir diferentes afecciones. Podemos diferenciar los siguientes:

- Incidencia sobre la vegetación.

En la parcela de actuación, la masa arbórea es prácticamente inexistente, destacando la presencia de cañaverales tradicionales de El Palmar en las lindes entre parcelas, y en el frente a la carretera de la playa de la parcela 96. Apenas encontramos matorral, aunque sí pasto bajo en la parcela 96 que no ha sido explotada agropecuariamente en los últimos años, existiendo en esta la propia hierba relacionada con el barbecho, pero siendo la incidencia en la vegetación casi nula. En la parcela 95, que actualmente presenta un rastrojo tras la siega del cereal, encontramos también pequeñas zonas con cañas altas, y sobre todo en la linde, encontrándose en esta algún árbol de porte bajo tipo *myoporum acuminatum* (mioporo transparente siempreverde llamado vulgarmente transparente o siempreverde) o similar. Ya hemos comentado que la topografía es casi plana con ligera pendiente hacia el mar.

Dado el carácter de este establecimiento, la mayor parte de la superficie será abierta, con una ocupación de edificaciones muy baja e incorporando vegetación y arbolado para conseguir un ambiente y microclima adecuado.

Por supuesto, la corta de los árboles existentes, aunque son escasos y de porte bajo y no forman parte de masas arbóreas sujetas a determinaciones. También hay que decir, que en nuestra actuación la cobertura arbolada posterior a la actuación será infinitamente mayor a la existente, y se realizará en base a especies adecuadas.

Por todo ello, entendemos que nuestra actuación no precisaría informe preceptivo del organismo competente por no formar los escasos árboles existentes masas arbóreas, ni suponer un riesgo su eliminación para el medio ambiente, flora, fauna, suelo, cauces públicos, masas forestales, etc. Por tanto, concluimos en que se cumplen las determinaciones establecidas en el Artículo 3.3.5. "Protección de la vegetación" de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU.

- Incidencia sobre la fauna. Se puede considerar inocua dado que no existe constancia de haberse detectado la presencia de algún ejemplar protegido o presencia de fauna a proteger. Tampoco estamos incluidos en ámbitos especiales de protección por ave y fauna específica.

Ni que decir tiene que el levantamiento del cerramiento de nuestra actuación estará sujeto a la autorización oportuna, tanto de sus características, como de su diseño final. No se ha dispuesto en este proyecto un cerramiento que incumpla las determinaciones definidas en el suelo que trabajamos, y tampoco se tratarán de cerramientos compuestos por fábricas ciegas, dejando libre al menos el 50% de su superficie, y en

definitiva, se cumplen también las determinaciones establecidas en el Artículo 3.3.6. "Protección de la fauna" de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU, aparte de las propias establecidas en el reglamento de costas.

- Residuos.

Durante la fase de ejecución se tendrá en cuenta la producción o generación de residuos en la zona de actuación, derivados tanto de los materiales de embalajes de los productos empleados en la obra como de las propias actividades a desarrollar, así como la presencia en el entorno de un número de personas superior a lo habitual.

Esta incidencia por generación de residuos puede ser solventada con medidas de minimización, como la separación de residuos en función de su naturaleza y posterior tratamiento en vertedero autorizado adecuado, así como la gestión y colocación de contenedores de retirada de residuos de diferente índole, concienciación ambiental del personal o limpieza de la zona de obras tras su finalización. Con respecto a los posibles vertidos o derrames provenientes de los vehículos y maquinaria a utilizar, se prohibirán operaciones de reparación o de mecánica que puedan dar lugar a la generación de residuos peligrosos o contaminantes en la totalidad del ámbito de las obras.

Cuando se desarrolle la actividad, los residuos que se generen de la actividad concreta se tratarán como se recoja en la memoria de calificación ambiental, pero se prevé separación de residuos y gestión adecuada de los mismos, haciéndose necesario para la separación de dichos residuos la instalación de contenedores específicos para cada uno de ellos, y promover el reciclado tanto al propio personal, como a los clientes.

- Incidencia sobre el medio atmosférico.

Durante la ejecución de la obra tendremos las derivadas del empleo de maquinaria en los trabajos, tanto maquinaria pesada como todo tipo de vehículos y otros equipos dotados de motores. Las emisiones de gases procedentes de los motores de las máquinas y vehículos pueden reducirse en lo posible mediante el empleo de motores que no utilicen combustibles con plomo y en todo caso que tengan un correcto estado de mantenimiento, así como la reducción en su empleo. La generación de polvo por el uso de maquinaria pesada y el tránsito de vehículos, se reducirá mediante el riego de las zonas a excavar y a trabajar antes de proceder a estos trabajos, y con la circulación de los vehículos siempre por los caminos establecidos. La producción de ruido por maquinaria pesada se limitará reduciendo su empleo, y el ruido por el tránsito de vehículos se minimizará limitando su circulación durante las jornadas laborales.

Durante el desarrollo de la actividad, la incidencia sobre el medio atmosférico se reducirá mediante el empleo de energías renovables y combustibles no fósiles, así como mediante la protección acústica de los elementos y maquinarias para que no tengan incidencia en el mismo. La protección acústica de la actividad se analizará con la disposición adecuada de elementos reproductores de sonido para que tengan la mínima incidencia en el exterior de la parcela. Se dispondrán elementos a modo de pantalla para la protección acústica en terrazas y exteriores también, tales como elementos vegetales, cerramientos, etc.

- Incidencia sobre el medio hídrico.

Durante la ejecución se utilizará durante la obra contenedores móviles de recogida selectiva para su posterior envío a las empresas dedicadas a gestionar cada tipo de residuos. Con el fin de evitar, que estos vertidos se realicen en el medio natural. Todo esto irá acompañado de la concienciación por parte de la empresa hacia los trabajadores, sobre la necesidad del cuidado del medio natural.

Una vez esté en funcionamiento el Complejo se prevé un abastecimiento de agua a través de la Red Municipal de Abastecimiento que discurre por la fachada de la parcela a la carretera de la playa. El Servicio Municipal de Aguas nos garantiza su capacidad e idoneidad.

En cuanto a depuración y saneamiento, se utilizará un sistema autónomo de almacenamiento de aguas residuales mediante fosa estanca sin proceso depurador de ningún tipo por el suelo en que nos encontramos. Si durante la tramitación ambiental, se detectara la conveniencia de disponer un filtro con proceso de decantación y depuración, será analizado convenientemente en el proyecto ejecutivo. Existirá una red separativa de aguas grises y residuales, aparte de las de lluvia. En el caso de aguas depuradas, se deberán cumplir las exigencias que a estos efectos establece la Normativa vigente.

Se prevé la situación de los sistemas de almacenamiento en la parte vinculada a la logística y carga/descarga de la actividad, en la parte Sureste del edificio principal.

- Incidencia paisajística. Se verá minimizada en todo lo posible, tanto por la integración de la edificación utilizando materiales nobles y ecológicos, así como por la altura y forma de insertarse en la parcela, tratándose de realizar de la forma más sensible posible, sin dejar de tener una imagen moderna acorde a los tiempos que vivimos.
- Incidencia en el suelo: No tenemos actuaciones en pendiente superiores al 15% cuya manipulación pueda dar lugar a cambios en la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. Los movimientos de tierra previstos, que suponen cambios de la cota de rasante actual en el ámbito de la actuación, siempre se realizará con la debida autorización, y teniendo presente que esos cambios de cota siempre se realizarán absorbiendo los cambios de altura mediante zonas ajardinadas que absorban lo necesario y permitan la introducción en su caso de elementos de contención natural sostenibles, y que no modifiquen las condiciones drenantes del suelo, y no afecten tampoco al paso del agua de lluvia, con tendencia natural hacia el mar. Se seguirá a rajatabla cualquier medida correctora que se proponga para conseguir el fin previsto de forma tal que se garantice la protección del suelo y de la evacuación del agua de lluvia en su caso. Por tanto, se cumplirán también las determinaciones establecidas en el Artículo 3.3.7. "Protección del suelo" de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU, aparte de las propias establecidas en el reglamento de costas.

3.6. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES

Afección sectorial por el uso.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el artículo 52.C de la LOUA, la actividad objeto del presente podrá materializarse tras la correspondiente autorización mediante aprobación del Proyecto de actuación, dado que es totalmente compatible con los previstos en el régimen del suelo no urbanizable, teniendo la consideración de actuación de Interés Público y Social, circunstancia que ya ha quedado suficientemente justificada en apartados anteriores.

- Reglamento de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

En la Sección 1ª del Capítulo II de "Servidumbres legales" se recoge lo relacionado con la "Servidumbre de protección".

En su artículo 44 se establece que la extensión de la zona de servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que tenemos plenamente identificada en nuestra parcela de intervención y que deja la totalidad de la misma dentro de esta zona.

Dejamos libre los primeros 20 metros desde la ribera interior del mar en la actuación, reduciéndose la misma a la disposición de espacios ajardinados y de zonas peatonales de circulación al servicio de los usuarios del frente litoral. Se constituye en estos 20 primeros metros un cierre blando de la intervención.

En su artículo 46 se establecen las prohibiciones en esta zona de servidumbre y no nos afectan dado que:

- No tenemos edificaciones destinadas a residencia o habitación, ni zonas de acampada.
- No realizamos construcción o modificación de vías de transporte.
- No se realizan actividades que afecten a la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados. Nuestro ámbito de actuación trata un suelo utilizado desde hace años como agrícola en extensivo y de secano.
- No tenemos líneas aéreas eléctricas, y las existentes se soterrarán en la zona de actuación en el proyecto ejecutivo.
- No tenemos vertidos de residuos sólidos, ni de escombros, ni de aguas residuales sin depuración. Durante la fase de obra, la parte que conlleva la demolición de edificaciones existentes de obra que no sean de carácter desmontable, se realizará con total eliminación de los residuos generados de la zona de actuación, incluso los cimientos de las viviendas existentes, lo que se separará convenientemente para su gestión y transporte a vertedero autorizado.
- No se generará publicidad a través de carteles o vallas, o por medios acústicos o audiovisuales, salvo los propios del establecimiento y siempre que estén debidamente autorizados para ello.

En el Artículo 47 de "Actuaciones sujetas a autorización", se establece:

- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. Con este apartado se cumple y ha quedado justificado en apartados anteriores.
- La ejecución de terraplenes y desmontes deberá cumplir las siguientes condiciones para garantizar la protección del dominio público (artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio):
 - a) Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes previa autorización. Se prevé la ejecución de rellenos de terreno para ganar cota de altura en el nivel de la planta baja del establecimiento respecto de la zona de tránsito peatonal perimetral, pero siempre que estos sean debidamente autorizados.
 - b) Sólo podrá autorizarse cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos. Se propone un salto de cota máximo de 1,25 metros y quedará resuelto con bordes ajardinados a modo de talud o mediante saltos de jardineras con vegetación de forma tal que se juegue con la decoración de estos espacios. Se integrará perfectamente en el paisaje y no afectará a la visión continua dado que la parcela gana cota hasta el aparcamiento.
- La tala de árboles se podrá permitir siempre que sea compatible con la protección del dominio público, cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico. En nuestra actuación solo se dispone la eliminación de pequeños árboles de poco valor ecológico, y de los

cañaverales existentes con la idea de reproducirlos en todos los lugares que sea posible por integración y por continuidad visual. Siempre se realizará trasplante si se considera necesario por el organismo sectorial oportuno, y siempre que sea posible por las características de la planta y su situación final. En caso de que se considere necesario, se puede proponer trasplantar a parcelas cercanas, también propiedad del titular de la actuación.

- Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a:
 - a) Las paredes de las edificaciones debidamente autorizadas. En nuestro caso, el proyecto de edificaciones permanentes.
 - b) Los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro. En nuestro caso se presenta un cerramiento de parcela interior, no en límite de parcela, sino en límite de la zona interior de uso público de la actuación. Se propone un cerramiento transparente en un alto porcentaje que cumpla las determinaciones de NNSS y reglamento.
 - c) Los vinculados a las concesiones en dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional. No procede.
 - d) En todo caso deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito. En nuestro caso queda libre totalmente la zona de servidumbre de tránsito y la franja de los 20 metros desde la ribera interior del mar.

Afecciones sectoriales determinadas por el planeamiento.

- Plan de Ordenación del Territorio. LA JANDA.

Ya se ha justificado el cumplimiento del articulado de aplicación dentro del apartado de esta memoria 3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

En el Plano de Ordenación de Usos y Protección de los Recursos, no encontramos afecciones en nuestra zona de actuación, y por tanto, se considera viable cumpliendo los requisitos ya mencionados:

En lo que respecta a las parcelas que albergarán el Complejo, el POT no plantea sobre las mismas ni afecciones ni limitaciones para el uso de la actuación propuesta, sino al contrario, establece directrices con carácter general que favorecen la implantación de establecimientos de este tipo que ofrecen servicios turísticos al servicio del Dominio.

- Plan de Protección del Corredor Litoral.

Anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera.

Las NNSS de Vejer de la Frontera, más allá de lo ya relacionado sobre que las parcelas que albergarán el Complejo se localicen en ZSPDPMT, solo existe una afección por presencia de acuíferos tal y como aparece reflejado en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal, que limitará la actuación en relación a los posibles vertidos en nuestra actuación.

En el artículo 5.2.7. de las NNSS, "Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre" se recogen las siguientes determinaciones:

- Los usos autorizables son los que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo

Terrestre, tales como restaurantes, clubs, instalaciones de salvamento, saneamiento y otros servicios, viales, aparcamientos, paseos marítimos, campamentos, etc., así como las instalaciones deportivas descubiertas. Para estos usos se deberá contar obligatoriamente con autorización de la Administración del Estado (Servicio Periférico de Costas). Este apartado ya ha quedado justificado en apartados anteriores.

- Para los establecimientos expendedores de comidas y bebidas al servicio de la playa se estará a lo dispuesto por el art. 65 del Reglamento de Costas.

En nuestro caso, no estamos dentro de estos establecimientos, o al menos, no tenemos que aplicar esta limitación pensada para el DPMT.

- Las condiciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el art. 5.1.6 en relación con las edificaciones aquí permitidas: las ligadas a las actividades de interés social, prohibiéndose el resto.

Ya ha quedado justificado en apartados anteriores el cumplimiento de estas condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social. Las condiciones urbanísticas de aplicación eran:

- Parcela mínima: 10.000 m².

- Separación mínima a linderos: 25 m.

- Separación a núcleo de población: no se fija.

- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m.

- Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

Todo ello se cumple y ha quedado justificado en apartados anteriores.

- Para las edificaciones existentes en esta zona y en el Dominio Público se estará a lo dispuesto por la DT 4^a de la Ley 22/88 de Costas.

No es nuestro caso.

- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m de la zona de servidumbre.

En nuestro caso toda la actuación a nivel de instalaciones está fuera de los 20 primeros metros de la zona de servidumbre.

- En los 20 primeros metros de esta zona no podrán llevarse a cabo cerramientos, conformando un paseo de carácter blando a lo largo de toda su extensión y conteniendo bolsas de aparcamiento para el servicio de playa. Esta superficie será considerada como de utilidad pública a efectos de su expropiación.

Este apartado también ha quedado justificado de manera que nuestro proyecto recoge una zona de carácter blando en todo el frente donde solo se introducen espacios verdes a modo de jardineras, espacios peatonales de tránsito y el acceso hasta la entrada principal del complejo para carga y descarga de personas que se saca del ámbito de la carretera de la playa para que no afecte a la circulación normal de la misma.

En lo que respecta al tema de aparcamientos al servicio, tanto de la playa como del establecimiento, se traslada a la parte trasera del mismo a partir de consulta realizada en el Departamentos de Costas de la Junta de Andalucía en la Delegación Territorial de Cádiz de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con la intención de reducir el

impacto que ejercen los vehículos en el frente del litoral, y con el fin de atender esta necesidad dentro de la propia actuación. Dado que las parcelas contiguas dentro del ámbito del PERI también son propiedad del promotor de este proyecto, y mientras que no se desarrolle la ejecución del planeamiento en ese sector, siempre se podrá desarrollar como actividad provisional el uso de aparcamiento complementario al dispuesto dentro del establecimiento.

Para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Acuíferos, no existe en el PAGOU por Adaptación Parcial a la LOUA, un régimen urbanístico propio, al no estar recogido en el artículo 8.1.b, de las Normas Urbanísticas de dicha Adaptación, observando en consecuencia una discordancia en este sentido al respecto con lo reflejado en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal.

No obstante, en cuanto a suelo afectado por acuífero, le es de aplicación los artículos 3.3 y 5.1.7, de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como lo contenido en el artículo 9.2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de vertidos al dominio público hidráulico (modificado por el artículo 23 del Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía). En ellos se dispone que:

"...Para el caso de edificaciones aisladas, según la definición recogida en el artículo 3, en las que se generen aguas exclusivamente sanitarias, sin posibilidad de existencia de ningún otro flujo de agua residual como aguas de cocina de restaurantes, aguas pluviales contaminadas, aguas residuales procedentes de salas de ordeño, aguas de refrigeración de máquinas de corte, etc., las aguas residuales deberán evacuarse a través de una fosa séptica, seguida de cualquier otro sistema de depuración, que garantice que el vertido resultante no afecta al dominio público hidráulico o marítimo-terrestre, pudiendo procederse a su esparcimiento a zanjas filtrantes o pozos filtrantes y no procediendo por tanto la emisión de una autorización de vertidos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 2.

A estos efectos, como condición previa a la licencia de ocupación o, en su caso, declaración responsable o título que habilite el uso u ocupación, será condición necesaria que el sistema instalado disponga de marcado CE según norma UNE-EN 12566-3 o norma que la sustituya, así como garantice que el efluente resultante mantenga los parámetros correspondientes por debajo de los siguientes límites puntuales:

Sólidos en suspensión: 80 mg/l.

DQO: 150 mg/l.

Deberá, asimismo, disponerse de una arqueta a la salida para la toma de muestras del efluente, en la cual deberán cumplirse los valores citados.

No obstante, se podrá implantar un sistema conjunto de depuración adecuado cuyos efluentes deberán contar con la correspondiente autorización de vertido, o bien realizar una acumulación de vertidos en un depósito estanco, procediendo a la retirada periódica de las aguas residuales por un gestor autorizado, para lo que deberá presentar ante la correspondiente Delegación Territorial un certificado de estanqueidad firmado por personal técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos."

Por tanto, en nuestro caso, que partimos de edificaciones aisladas, pero estas se encontrarán a menos de 100 m de otras edificaciones, y además, las aguas de nuestro sistema son procedentes de cocina de restaurante, etc., no procederá la disposición de un sistema de depuración o fosa séptica que disponga de zanja o pozo filtrante para el vertido. Por tanto, en nuestro caso estamos en la realidad de que se debe implantar un sistema conjunto de depuración adecuado cuyos efluentes deberán contar con la correspondiente

autorización de vertido, o bien realizar una acumulación de vertidos en un depósito estanco, procediendo a la retirada periódica de las aguas residuales por un gestor autorizado, para lo que deberá presentar ante la correspondiente Delegación Territorial un certificado de estanqueidad firmado por personal técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos.

Por tanto, concluimos que en nuestra actuación dispondremos de un depósito estanco para la acumulación de aguas residuales y que esta tendrá que ser retirada por gestor autorizado de manera periódica.

Por lo que respecta a la normativa sectorial sobre vertidos, el apartado 8 del artículo 85 de la Ley GICA, dispone que reglamentariamente deban establecerse las condiciones, normas técnicas y prescripciones para los distintos tipos de vertidos. En el caso de los vertidos a aguas continentales, el procedimiento de autorización se encuentra regulado en el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía mencionado, donde se regulan las condiciones de los vertidos en el supuesto de edificaciones aisladas en función de las distancias entre edificaciones cercanas.

En el Título III de las NNSS, "Condiciones Generales de Protección" se contiene el Capítulo 3 de "Normas Generales de Protección del Medio Físico", donde se regulan las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas al respecto del suelo afectado por acuíferos. Así tenemos el artículo 3.3.3. "Protección de aguas subterráneas" donde se recogen las siguientes determinaciones relacionadas con nuestra actuación, dado que no se prevén alumbramientos, que no se trata de establecimientos industriales, y que no tratamos como vertedero ninguna zona de la actuación:

"...3- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios."

Por otro lado, en el Título V de las NNSS, "Régimen del Suelo No Urbanizable" se contiene el Capítulo 1 de "Determinaciones Generales", donde se regulan las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas al respecto del suelo afectado por acuíferos. Así tenemos el artículo 5.1.7. "Conservación de aguas subterráneas" donde se recogen las siguientes determinaciones relacionadas con nuestra actuación:

"1.- En los suelos que alberguen acuíferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.

2.- En todo caso, se estará a lo establecido en el Capítulo 3 del Título III, "Condiciones generales de protección"."

En nuestro caso tratamos con unidades estancas para la recogida de aguas residuales, que evitan totalmente el vertido de las mismas al subsuelo. Por tanto, se cumplen estas determinaciones.

3.7. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Según el Artículo 52.6.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, inducen a la formación de nuevos asentamientos *"los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto a asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo"*

Según el art. 11.1.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente:

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

Según el Art. 11.1.7 de las NNSS del Plan General vigente, se presumirá que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

El propio destino de la actividad y sus características no induce a la formación de nuevos asentamientos, fundamentalmente por su carácter turístico y de disfrute del medio natural y su entorno, que nada tiene que ver con el uso residencial del suelo, y por tanto, no procede cuestionar esa presunción.

Se trata de una actuación unitaria e independiente, que se explotará bajo el principio de unidad de explotación, y que resolverá de igual forma los servicios e infraestructuras que necesite de forma autónoma, salvo aquellas en las que se posibilita la conexión a redes existentes por encontrarse en el entorno de la parcela de actuación. De este modo, la existencia de la red de abastecimiento de agua que pasa por delante de la parcela de actuación junto al límite del DPMT, permite la conexión a nuestro establecimiento dado que la longitud de acometida es inferior a la establecida en el reglamento domiciliario del agua de Vejer de la Frontera. Del mismo modo, existe acometidas eléctricas en BT en nuestra parcela de actuación, mediante caja de acometidas en postes existentes dentro de la parcela, y que permitirán la conexión a la red sin necesidad de obra. En caso de que se precise una nueva línea en MT a petición de la compañía eléctrica, se estudiará la viabilidad de la misma dado el tendido eléctrico existente en la parcela y su entorno, pero quedando constancia de que la Red Eléctrica ya está implantada en todo este entorno de El Palmar.

Además, dentro de nuestra actuación, por la necesidad de implantación de todas las instalaciones y el carácter unitario del conjunto, no se pretende realizar divisiones o parcela alguna más allá de las delimitaciones internas de las distintas zonas del complejo según el uso en cada zona y el servicio que preste. La actuación se realiza con carácter unitario sobre la parcela, no efectuándose parcelación urbanística alguna. Si vamos más allá, la actuación engloba a tres fincas registrales que quedarán afectadas por la aprobación del presente, evitándose su uso independiente tras la actuación.

El Complejo Hostelero que se pretende desarrollar, por sus características, y porque no es una actividad residencial y no demanda servicios colectivos, en sí mismo no implica nuevo asentamiento ni pone en riesgo que este se produzca. Concretamente es un servicio terciario que presta atención a una demanda turística existente.

La propuesta no genera demanda de infraestructuras o servicios colectivos. Las infraestructuras de abastecimiento de agua y electricidad necesarias para el desarrollo de

la actividad definidas en apartados anteriores, son preexistentes y ello permite su conexión a nuestro establecimiento. Por otro lado, el sistema de saneamiento previsto es autónomo e independiente y no genera vertido, dado que está basado en sistemas compactos y estancos. Las zonas interiores de la actuación están comunicadas peatonalmente mediante caminos que recorren interiormente la parcela, siendo para uso exclusivo de los clientes y del personal del complejo. En el exterior de la zona de público o clientes, se disponen aceras de uso peatonal y áreas que tampoco generan necesidad, sino que lo que hace es disponer y definir comodidad en el tránsito peatonal en el entorno del establecimiento.

La actuación, cuya naturaleza propia garantiza la no formación de nuevos asentamientos, se sitúa a una distancia de unos 14 Km respecto del núcleo principal de población más cercano. Es importante decir que nuestra parcela de intervención se sitúa contigua al suelo urbano no consolidado cuyo ámbito viene definido por el PERI P1. En un futuro, es este sector el que genera la necesidad de formar núcleo de población en sí mismo, y no nuestra actuación.

Las edificaciones que integran la actuación se sitúan a una distancia superior a 25 m respecto de los linderos de la parcela resto de edificaciones del entorno, separándose de los linderos de la parcela un mínimo de 25 m y cumpliendo el resto de los parámetros establecidos en el planeamiento general vigente para su implantación.

Se concluye por lo tanto que no se dan ninguno de los condicionantes que originen riesgos de formación de nuevos asentamientos más allá de que El Palmar en sí ya constituye un Asentamiento preexistente donde conviven suelos urbanos no consolidados y urbanizables con los rústicos, pero con una enorme presencia de edificaciones irregulares como queda reflejado en la planimetría adjunta a la presente memoria, especialmente cuanto más nos acercamos al litoral, yendo desde el Arroyo Conilete hasta la zona de Mangueta. La instalación de un establecimiento hostelero como el que nos ocupa no afectará más que el desarrollo urbanístico irregular que nos circunda, y por tanto, no se puede considerar que será causa de formación de un nuevo asentamiento más allá del que ya existe.

Vejer de la Frontera, a 25 de Junio de 2020

Fdo.: El Promotor,
Nicolás Arganza Álvaro Sánchez con DNI nº 09.374.704-L, en representación de Inversiones Valhalla 2019 SL

Fdo.: Los arquitectos,	
Gabriel Merchán Caballero	Juan Muñoz Muñoz
Arquitecto Colegiado nº1163 del COACA	Arquitecto Col. nº1127 del COACA

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

Según el artículo 42 apartado 5.D, del Capítulo V de la LOUA, son obligaciones del promotor de la actividad las descritas a continuación:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable

Estos deberes se establecen en el artículo 51.1.A de la Ley, y en resumen son:

- destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.
- Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con la ordenación urbanística y la legislación específica de aplicación.

Destinamos el suelo al uso previsto en base a las condiciones expuestas en esta memoria.

En lo que respecta a las construcciones, las existentes se demuelen o desmontan según su caso para permitir el desarrollo edificatorio que se propone. Ni que decir tiene que una vez culminada la actuación, el promotor tiene la obligación de conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones que se ejecuten en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística.

Al respecto de conservar y mantener el suelo, así como su masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con la ordenación urbanística y la legislación específica de aplicación, se actuará según lo especificado en el presente proyecto, salvaguardando los elementos vegetales característicos pero reubicándolos dentro de la actuación para que esta pueda desarrollarse con coherencia, siempre respetando las determinaciones que se impongan al respecto y con total compromiso por la defensa del medio ambiente y su entorno.

Otro de los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo sería garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 52.5 de la LOUA.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación, en nuestro caso, del Proyecto de Actuación y, en su caso, la licencia.

El promotor asume el compromiso de pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y la constitución de garantía, tal como quedan regulados en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarán las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se fija el pago de una prestación compensatoria por importe de 10% del presupuesto de ejecución del proyecto de edificación, que se devengara con motivo del otorgamiento de la licencia de obras, cantidad económica cuyo destino será el expresamente previsto en la LOUA.

Así mismo, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Al respecto de esta constitución de garantía, en la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía cuyo borrador ha sido publicado recientemente por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, parece que esta constitución de garantía va a desaparecer para este tipo de actuaciones, por lo que si entra en vigor antes de la aprobación de este proyecto, se podrá analizar cómo queda este asunto dentro de la misma, y posiblemente, como nos afecta según lo que se recoja en sus disposiciones transitorias.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

El promotor estará obligado a solicitar la pertinente Licencia Urbanística Municipal de obras acompañada del proyecto técnico visado en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, y como tal asume ese compromiso, y tiene la idea de presentar esa solicitud de licencia de forma inmediata una vez cumplidos todos los trámites necesarios para poder realizarlo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Deberá inscribirse en el registro de la propiedad la vinculación de las fincas de las que se parte al Proyecto de Actuación, para su constancia y declaración de imposibilidad de segregación o cualquier acto que genere una independencia física de la superficie inicial de la que se parte para su aprobación, y de manera tal, que se vincule las mismas al objeto de este proyecto y a la actividad que se crea.

5. CUALESQUIERA OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETEN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITAN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS

Este apartado puede incluir aspectos de distinta índole dependiendo del tipo de actividad y de las características de los terrenos donde se proponga la actuación. Ya se han tenido en consideración las determinaciones de la legislación sectorial al respecto.

Otra normativa de aplicación relacionada con el proyecto que se desarrolla.

En su momento, también se tendrá que justificar las siguientes normas vigentes, y con seguridad en el desarrollo del proyecto de edificación:

- Espectáculos Públicos (Ley 13/1999 y normativa concordante).
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, y la normativa andaluza concordante (Decreto 485/2019).
- Prevención y control ambiental (Ley GICA y normativa concordante).
- Impacto en la salud, en su caso (Ley 16/2011).

Consideramos a todos los efectos que nuestra actuación no tiene la condición de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio dado que no creemos que se trata de una localización de un gran establecimiento comercial, turístico o industrial no previsto en el Planeamiento urbanístico general, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

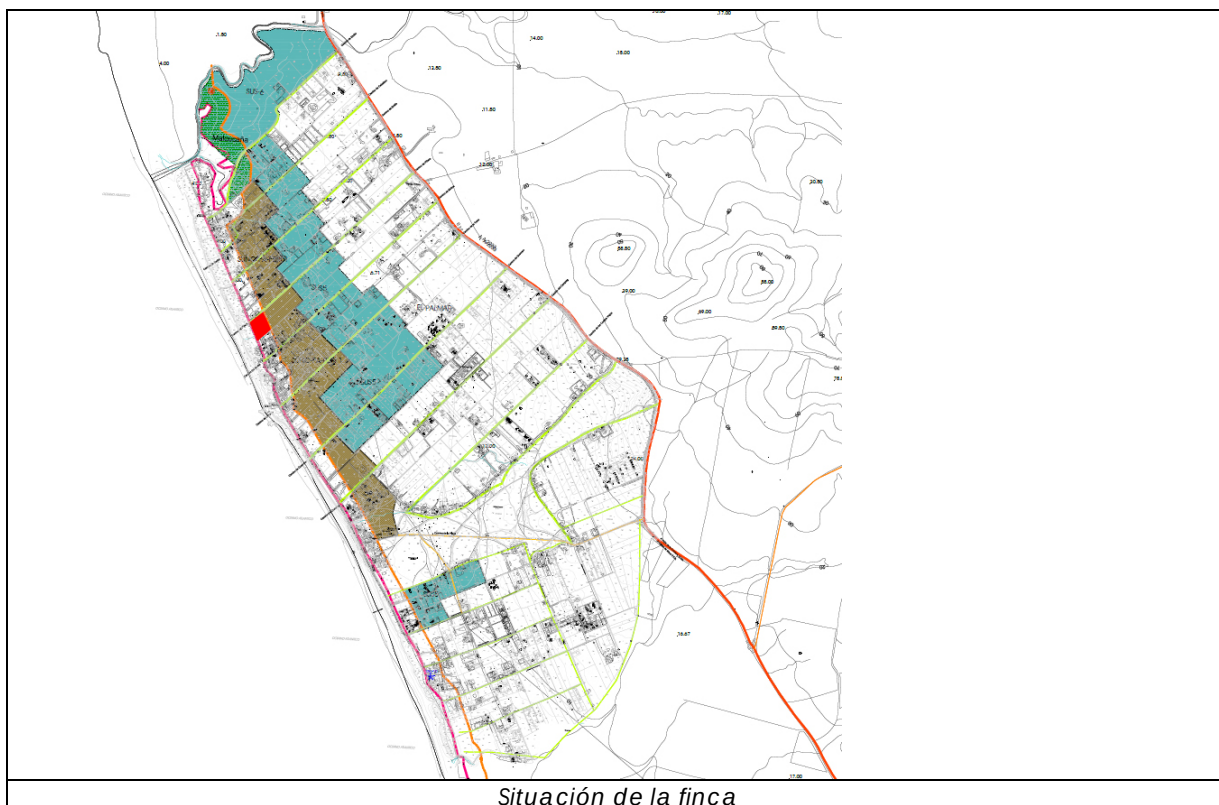
Este Proyecto de Actuación que prevé la implantación de la actuación de interés público en suelo no urbanizable para un uso hostelero, podría ser considerado una actividad de intervención singular de las que se relacionan en el Anexo II de esa Ley, y que se efectúe en ausencia de Plan de los previstos en la misma Ley o no estén contempladas en los mismos, y por tanto, podría tener a efectos de esta Ley la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se debería someter a informe del órgano competente en Ordenación del Territorio.

El informe a que hace referencia el párrafo anterior versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 31, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el art. 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

6. MEMORIA MEDIOAMBIENTAL

6.1. ANTECEDENTES

Se parte de una parcela de actuación de 10.668,96 m² en El Palmar, término municipal de Vejer de la Frontera, en la que se pretende realizar una actuación orientada al servicio de la playa, complementario a los servicios que se presten en el dominio, a la vez que de servicio al turismo que viene buscando este entorno natural, en el contexto de demanda internacional de espacios soleados con las comodidades y adecuaciones propias para garantizar tanto el confort como el respeto al medio ambiente.



En la actuación se prevén zonas de servicio al público tales como comedores, veladores, zonas de estar, zonas de piscina, zonas de solárium, etc, aparte de área de aparcamientos a su servicio, y otras zona de logística y de instalaciones para un total de 844,71 m² construidos en la parcela de El Palmar, que presenta las siguientes características:

- Proyecto que se adapta a las condiciones urbanísticas vigentes (retranqueo a linderos, edificabilidad máxima, ocupación máxima...) de forma que no suponga un impacto en el medio.
- Emplazamiento independiente, sin conexión alguna a otras actuaciones que puedan afectar a su singularidad de estilos, técnica, etc., incluyendo la idea de conjunto o concepción del proyecto con criterios ambientales en el entorno de la actuación y de sostenibilidad, eficiencia energética y uso ético de los recursos y consumos.
- Zona de influencia del Dominio (DPMT): la alineación de esta intervención a esta zona, permite que el entorno en el que se emplaza pueda admitir esta iniciativa de servicio turístico.

- Playa de El Palmar, situada a una mínima distancia de la parcela, cruzando la carretera de la playa y el espacio ocupado por las singulares dunas de arena, es el entorno natural que puede considerarse el principal activo de la actuación. Como se ha indicado anteriormente, esta playa de arena fina y aguas transparentes, situada en la Costa de la Luz y abierta al Atlántico, es una de las pocas playas vírgenes de la zona. Además, cuenta con el distintivo de calidad Q de calidad Turística, y este año con reconocimiento de Bandera Azul por los servicios ofrecidos, siendo ideal para practicar deportes náuticos, como el surf (máximo atrayente) o el de vela y motorizados. Dispone de los servicios higiénicos-sanitarios necesarios durante la época estival.

Lo que se oferta es la naturalidad de la zona de forma que la estancia turística proyectada ofrecida sea rentable, atractiva turística, además de sostenible desde el punto de vista ambiental.



Emplazamiento de la finca

El emplazamiento de la actuación se proyecta en una parcela situada cerca de la carretera A-2233 Articulación Litoral de La Janda, en el Camino de Piñero y a una distancia de la playa de El Palmar mínima como se aprecia en la imagen anterior.

6.2. RESUMEN Y CARACTERÍSTICAS EDIFICATORIAS DEL PROYECTO HOSTELERO

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Objeto de la presente promoción turística es la construcción de un Complejo Hostelero tipo Beach Club en El Palmar, en el término municipal de Vejer de la Frontera, para potenciar la oferta gastronómica, de ocio, cultura y recreativa orientada al turismo de la zona con unas calidades y requerimientos de nivel alto. El emplazamiento elegido es una finca con cultivos de secano al pie de la carretera de la playa de Vejer, con una superficie importante libre de edificaciones, pero que cuando se segrega la parte en zona de servidumbre que nos ocupa, supone una superficie algo superior a una hectárea, cumpliendo con las determinaciones urbanísticas municipales.

Las características de las construcciones y la finalidad de las estructuras, zonas de sombreado, espacios, vegetación y diseño quieren potenciar un modelo de turismo de calidad ligado a lo natural por el empleo de materiales nobles y primarios, mimetizado con ella y potenciándola, e integrado en las relaciones sociales y económicas.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La organización general de la actuación se diseña de manera racional y ordenada: la zona de aparcamientos, de menos interés y mayor impacto visual, que se frena por la inserción de elementos vegetales y arbolado, se lleva a la trasera. Se establece un eje principal de comunicación peatonal que enlaza el aparcamiento con la entrada principal desde la carretera de la playa que nos sirve de eje de separación de zonas, a un lado en la parte más al Sureste, la zona de restaurante y comedores o terrazas para atención en mesa, destinado a público sentado en silla o sofá en terraza tipo chill out, y por otro lado, en la parte más al Noroeste de este eje de circulación de 3 m de ancho, la zona relacionada con la gran piscina, centro visual de los solárium y de las zonas de camas, balinesas y circulares en el entorno de la misma. Todo el establecimiento se dispone de forma tal que los usuarios siempre tengan dominio visual de la puesta de sol al Oeste, y hacia la zona de la piscina en casi todos. La terraza mirador plantea potenciar las vistas sobre el Dominio y el Mar dado que en la parte inferior queda gran parte obstaculizada visualmente por la gran altura que presentan las dunas del frente marítimo.

Con esta disposición de edificaciones también se piensa en los vientos predominantes, quedando la parte de levante protegida con vegetación alta que a su vez sirve para tapar visuales a los vecinos.

La zona de piscina quedaría protegida del viento de levante y abierta al Oeste para reforzar las puestas de Sol de El Palmar, famosas y especiales cada día por su dorado rosado.

La actuación se remata disponiendo todas las zonas de logística, instalaciones, y operaciones de carga y descarga en la parte más al Sureste, donde nos encontramos los elementos que hay que tratar de ocultar de la situación por la tipología de la construcción existente y los cerramientos de parcela, basados en su mayoría en la construcción rápida irregular.

Los accesos son importantes, y por ello se diferencian y se separan en el conjunto de la intervención, reforzando el carácter de principal en el ámbito de la carretera de la playa, generando una entrada de vehículos para parada momentánea, y favoreciendo el tránsito peatonal por todo el perímetro del conjunto, y haciendo de la entrada una zona con carácter y grandeza para realce del establecimiento, a la vez que se macla y se insertan espacios reservados para la vegetación que generan un cierre blando del conjunto en la fachada a la playa, a la vez que separa genera una visual natural que se quiere basada en vegetación autóctona que prolifera en el tiempo.

Existe en el borde de nuestra parcela en la carretera de la playa un espacio reservado a contenedores, que actualmente el Excmo. Ayto. de Vejer ha tomado la decisión de desplazarlos a los caminos de acceso a la playa desde la A-2233, para que no queden alineados en el frente y generen visuales y olores indeseados en ese camino o acera de borde. Hemos dispuesto un área dentro de nuestra actuación para recoger estos contenedores e integrarlos en ambiente rodeados de zonas ajardinadas que lo abrigarán y disimularán. Se ha ubicado en una posición de la parcela que evite, teniendo en cuenta que los vientos predominantes de Poniente, Levante y Vendaval no lleven los malos olores posibles a las zonas de público en el interior de nuestro complejo.

EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES. PREVISIONES

La actuación, con una superficie total construida de 844,71 m², se prevé en una única fase, completando inicialmente los movimientos de tierra necesarios para la búsqueda de niveles, la inserción de la piscina, y la urbanización, y para después ejecutar las edificaciones y zonas de ajardinamiento y esparcimiento.

En el exterior del cerramiento del establecimiento (no cerramiento de parcela) se prevén:

a) la ejecución de un acerado perimetral, en el interior de la parcela, que permita el tránsito peatonal cómodo junto al establecimiento con un ancho de 2 m, y que permite

pasar o rodear todo el establecimiento peatonalmente sin necesidad de pisar la carretera de la playa.

b) Los espacios ajardinados a modo de zona verde que generan la posibilidad de aumentar altura en la cota interior respecto al tránsito peatonal en el acerado.

c) Acceso de vehículos, para parada momentánea junto a la entrada principal, y para acceso a la zona de aparcamiento público situado en la parte más al Noreste de la parcela.

d) Las instalaciones propias de acometida para el suministro de las infraestructuras existentes de urbanización, tales como las de abastecimiento de agua y la de electricidad, interesando estas últimas que discurren por el interior del cerramiento, y solo dejando al exterior el tramo inevitable.

En el interior del cerramiento exterior previsto, ya fuera de los 20 m de la ribera interior del mar, y tras el acerado y la parte de jardinera para salvar el desnivel en el lado de Camino de Piñero, tenemos:

a) Edificaciones al servicio del público, tales como el restaurante, cafetería y bar, zonas de aseos generales, recepción, aseos y duchas en zona de piscina, comunicación vertical hasta solárium y terraza mirador a nivel de planta primera, etc.

b) Zonas de sombreado en espacios exteriores destinado a público sentado en el entorno del restaurante o edificio principal. Estos espacios pueden cubrirse para protegerse del sol, pero también pueden descubrirse para dejar pasar el mismo con la idea de que el sol se pueda tomar en los meses menos calurosos de la actividad.

c) Zona de piscina y entorno a modo de solárium en zona de playa de piscina, escenarios, etc.

d) Zona de logística en la parte Sureste, para operaciones de carga y descarga para recepción de productos de proveedores del establecimiento, con acceso diferenciado y comunicado también con zona de aparcamiento para mejor funcionamiento y facilidad de acceso y salida. Esta parte sirve también para la entrada de personal empleado. Incluye una zona vallada para la introducción de todas las instalaciones de servicio autónomo para el establecimiento (climatización, aljibes de agua potable de reserva, pozas estancas de saneamiento, instalaciones solares para ACS y para producción de energía a partir de placas fotovoltaicas, depósito de gas, etc.).

d) saneamiento de aguas grises mediante la oportuna estación o filtro biológico con los parámetros finales adecuados.

e) instalaciones fotoeléctricas y termo-solares que aseguren parte de las necesidades de iluminación y de agua caliente.

f) ajardinamiento y urbanización del exterior, así como de los accesos.

6.3. ELEMENTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ACTUACIÓN

6.3.1 ASPECTOS BIÓTICOS Y NATURALES

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El área pertenece a la Unidad Campo de Gibraltar, en la zona de transición entre las sierras prelitorales subbéticas gaditano-malagueñas y el mar. Debió emerger en los períodos del terciario, en los que se produjo el acercamiento de los dos continentes, con el cierre del Estrecho de Gibraltar y los plegamientos que dieron origen a las cordilleras subbéticas.

El suelo está formado por terrazas aluviales pertenecientes al cuaternario, último y actual período geológico, formado por sedimentos arenosos (limos, arenas y gravas ligeramente

arcillosas), y con una superficie de color pardo amarillento o pardo rojizas, de textura arenosa y estructura generalmente grumosa o de partículas sueltas, dando lugar a suelos del tipo rendziniformes. Estas terrazas aluviales cuaternarias de escaso espesor (de 10 a 15 m) aparecen sobre un material más antiguo, perteneciente al período mioceno superior de la era terciaria y constituido por margas arcillosas (arcillas azules o greda).

En el borde costero existen arenales y dunas provenientes de los depósitos orgánicos marinos erosionados por la acción del mar y del viento y transportados por éste hacia el interior en los últimos períodos de la actual era cuaternaria. Son suelos arenosos inestables del tipo pseudogley, extremadamente pobres y poco desarrollados. Esta zona comprende una franja costera de 150 a 200 m de ancha, con algunas inclusiones de poca profundidad constituidas por arenas de aluvión, en las áreas socavadas por los arroyos en su desembocadura y situadas a una cota inferior a 5 m.

La plataforma marítima adyacente a la zona de El Palmar es de aspecto regular y de suave descenso, con una pendiente del 5 por ciento en los primeros 100 a 200 m. (hasta llegar a una cota de -10 m) y con una pendiente en torno al 1 por ciento a partir de los 200 hasta los 400 m (alcanzándose la cota -15 m). Su composición es mayoritariamente a base de arena con algunas zonas de piedras y pequeños arrecifes paralelos a la costa que no llegan a emerger (particularmente en las proximidades a la Torre Nueva) y que son conocidos como las Lajillas del Queso.

CLIMA

El clima de la zona puede considerarse como mediterráneo cálido con influencia oceánica, siendo muy suave y agradable y perteneciendo a los climas cálidos con temperatura media anual superior a los 15 °C, pero con una acusada estación seca estival y con cierta irregularidad en las precipitaciones de un año a otro, dándole un carácter mediterráneo.

La influencia oceánica se refleja en: las precipitaciones, que son superiores a los 500 mm anuales (la zona recibe una precipitación media anual de 675 mm, superior a la costa de Cádiz y a la costa del Sol y algo inferior a la costa de Tarifa), distribuidas en dos períodos, el principal en los meses de noviembre y diciembre y otro secundario en primavera, así como en una humedad relativa media más alta que la típica del clima mediterráneo (la media anual es de 77,54 por ciento, siendo la máxima de la costa andaluza peninsular). Esta alta humedad relativa compensa la alta radiación solar al permitir atemperar la evapotranspiración (evaporación del agua libre y del agua retenida por el suelo y la vegetación), rasgo oceánico que favorece la agricultura al disminuir la sequedad ambiental en una zona de alta insolación. La sequía estival es muy destacable en los meses de junio, julio y agosto (no llegando a 1 mm), resultando también secos los meses de mayo y septiembre (medias inferiores a los 15 mm).

La temperatura media anual es de 17,2 °C (la máxima española está en la Costa del Sol con 19 °C y la mínima en Soria con 10 °C). La oscilación térmica anual es de 13 °C, propia de un clima suave y regular (la máxima española es de 21 °C en La Mancha y la mínima 9 °C en Galicia). La temperatura media del mes más frío está en torno a los 11,5 °C y la del mes más cálido, en los 24,5 °C.

Las horas de sol anuales son 2.750 horas, siendo una de las mayores de la península (máxima en Cádiz con 3.259 horas y mínima en Asturias y País Vasco con 1.700 horas). La radiación global incidente generadora de energía es de 155.000 cal/ cm² al año, lo que resulta extraordinariamente alta con respecto a la península.

La nubosidad es baja y corresponde a la entrada de borrascas del suroeste por el Golfo de

Cádiz. Las elevaciones montañosas apenas afectan a la nubosidad, ya que las sierras litorales se encuentran más al sur y las sierras subbéticas están más al interior. El promedio de días nublados es de unos 60 días al año, correspondiéndole el 60 por ciento a los meses de noviembre a febrero. El promedio de días con cierta nubosidad y brumas es de 90, repartidos más regularmente a lo largo del año.

Los vientos tienen gran importancia, por la intensidad y frecuencia de algunos de ellos, siendo muy pocos los períodos de calma. La velocidad media anual está en torno a los 15 Km/h, con máximas en verano y primavera. Predominan los vientos del este y del oeste (levante y poniente).

El viento de levante, que a veces gira algo al sudeste, pero manteniendo en general una dirección muy fija, del Mediterráneo hacia el Atlántico y soplando muy acanalado por el Estrecho cuando hay bajas presiones en la Bahía de Cádiz. Este viento del Mediterráneo contiene cierta humedad de la evaporación de sus aguas, pero en esta zona sopla seco y caliente, al haber perdido dicha humedad a su paso por tierra. Por ello este viento hace subir las temperaturas y bajar el índice de humedad del ambiente. El levante en El Palmar sopla del interior, a veces fuerte y racheado, dificultando los cultivos.

El viento de poniente es igualmente frecuente, acompañándole a menudo viento del suroeste y del noroeste, de manera que este conjunto de vientos provenientes del Atlántico y que en El Palmar soplan directamente del mismo, tiene una mayor frecuencia y amplitud que el levante. Generalmente, estos vientos no excesivamente cálidos, contienen un alto índice de humedad salina, debida a la evaporación que se produce en el océano, soplando con velocidad más suave y uniforme cuando existen borrascas en el Mediterráneo. Son también perjudiciales para la agricultura en estas zonas costeras debido a su salinidad. El viento del suroeste (ábrego) es el responsable de la mayoría de las penetraciones de aire tropical húmedo y es el que aporta los grandes frentes nubosos que riegan la España interior. A veces el viento del sur (austro) que tiende a girar al sur suroeste, y siendo poco frecuente, resulta extremadamente seco y caluroso, produciendo calimas y aportando polvo del desierto marroquí. Los otros cuadrantes apenas son importantes respecto a los vientos.

VEGETACIÓN

Se pueden diferenciar claramente dos zonas: por un lado los llanos fértiles del litoral (zona interior, en donde se situaría nuestra parcela de actuación) y la zona costera, que pueden considerarse como dos ecosistemas diferentes con diversos niveles de evolución y estado de los mismos.

Los llanos del litoral constituyen la casi totalidad del territorio a excepción de la franja costera. Están encuadrados en la campiña gaditana con la peculiaridad de una topografía uniformemente plana y la existencia de un manto acuífero subterráneo, que aunque somero y de poca potencia, ha permitido una explotación agrícola con ciertas ventajas sobre el secano habitual. La mayor parte de esta zona está roturada debido a la acción del ser humano, con la parcelación producida en los años 30. Los cultivos predominantes son de hortalizas (patata, tomate, judía) y los de secanos basados en los cereales (trigo, cebada, o el girasol conocido como falso cereal), en régimen extensivo. Algunas zonas, como la de Villacardosa, presentan cultivos más exclusivos de secano.

Originariamente, la vegetación de esta zona estaba compuesta por monte para carboneo, a base de acebuches y matorral, quedando algunos restos en puntos aislados, como en las márgenes del Arroyo de San Ambrosio (Dehesas de Acebuches).

Sintetizando los trabajos de Rivas (Mapa de las Series de Vegetación) y de F. Sancho Royo (Estudio ecológico del litoral atlántico andaluz) podemos decir que la vegetación de El Palmar estaría constituida por un estrato arbóreo que cubriría su mayor parte, esencialmente formado por acebuches (*olea sylvestris*), enebros (*juniperus macrocarpa*), algún alcornoque (*quercus suber*), algún labiérnago (*phyllirea angustifolia*) y en las zonas más próximas a la costa, alguna sabina (*juniperus ophora*, *juniperus phoenicea*).

En la actualidad los acebuchales que aún perviven están algo adehesados y, por tanto, en parte transformados con respecto a su estado primitivo, pero constituyendo ejemplos del bosque original y propio de la zona, siendo difícil encontrar unidades bien conservadas como ésta. El acebuchal de los Caserones es el más extenso y menos transformado, siendo el de la zona de Mangueta más aclarado y adehesado, pero con magníficos ejemplares sobre suelo dedicado a pastos. Una tercera mancha de acebuchal se encuentra junto a la carretera de Conil, entre Villacardosa y El Palmar, que presenta un desarrollo escaso y un cierto estado de degradación.

Una segunda etapa serial correspondería a un matorral de fase intermedia, formado por: labiérnago, lentisco (*pistacea lentiscus*), jaguarzo (*halimium halimifolium*), arrayán (*mirtus comunis*), artal (*rhammus oleoides*), brezos (*erica scoparia*), taraje (*tamarix africana*), juncuales y cañas. Esta fase estaría representada en parte de la tercera mancha de acebuchal antes descrita, pero no se encuentra en otras zonas, por lo que se puede considerar que la roturación producida desde los años 30 afectaría a todas las zonas que en aquel momento se encontraban en fase de regresión del acebuchal (la mayor parte de El Palmar) y respetándose en las zonas mejor conservadas, que son las que han llegado a nuestros días.

Una tercera fase correspondería al matorral degradado constituido por jara o estepa (*cistus crispus* y *cistus monspeliensis*), jaguarzo, brezo, lavándula (*lavandula luisieri*) y palmito (*chamaerops humilis*). Esta fase estaría representada en buena parte de la dehesa comunal (a cuya presencia de palmitos debe su nombre El Palmar), que se ha adaptado correctamente a la zona y a sus especiales condiciones climáticas.

La última fase de regresión es el pastizal, constituido por *dactylus hispánica*, *poa bulbosa*, *tuberaria guttata*, etc., que cubre el resto de la dehesa comunal y algunas parcelas aisladas no cultivadas. El pastizal de la dehesa comunal está bastante deteriorado debido a la cantidad de caminos que lo atraviesan y al impacto de los usos turísticos en la zona más próxima a la costa, llegando a una compactación del terreno que hace imposible la regeneración de éste. Por lo tanto, su valor es escaso, así como su repercusión económica.

Los suelos de explotación agrícola son suelos pardos y de buena rentabilidad agrícola y una moderada productividad de carácter forestal, lo que los hace más apropiados para la explotación agrícola que para la forestal. El cultivo en invernadero se hace difícil debido a los fuertes vientos racheados que produce el levante. Como protección de éste se han realizado plantaciones de arbustos de cercado, que algunas veces sirven de linderos y otras para rodear la edificación. Para dichos cercados se han utilizado: los transparentes (*evonymus*), el boj (*buxus*), el labiérnago, el lentisco, el acebuche, etc., especies que son capaces de desarrollar ramas tupidas y vivir de la escasa humedad del suelo. Esta práctica tiene especial importancia en la línea de la costa, dando lugar a una especie de vallado o cerca natural que protege las plantaciones y las viviendas, remarcando la separación del ecosistema costero y el interior.

El área cultivada, en su mayor parte es permanente (secano mejorado), bien con riegos por aspersión o por gravedad desde pequeños depósitos. Algunas parcelas próximas a la costa no están cultivadas, coincidiendo con las peores tierras, mayor influencia salina, pozos

abandonados por filtración de sal y mayores perspectivas turísticas. Existen algunos ejemplares de viejos pinos piñoneros (*pinus pinea*) que proceden de la costumbre de plantación de ejemplares aislados en las parcelas, en las épocas en que éstas fueron roturadas. Se presentan como los únicos elementos verticales ante el perfil llano de El Palmar, conformando un pintoresco paisaje.

Insertos en estos llanos se encuentran los cauces, generalmente secos, de varios arroyos que surgen de la zona. Son el San Ambrosio, Conilete, la Parrilla y la Zarza.

FAUNA

La fauna de la zona está muy condicionada por el uso agrícola y la presencia humana. Muchos de los mamíferos terrestres, así como la avifauna, han emigrado a otros puntos menos concurridos como las sierras litorales y pequeñas elevaciones del entorno.

Entre los reptiles, se encuentra el lagarto ocelado (*lacerta lepida*), la lagartija colilarga (*psammodromus argirus*) y la culebra bastarda (*malpolon monspessulanus*).

Los mamíferos que se pueden encontrar son: el ratón de campo (*apodemus sylvaticus*), el murciélago (*pipistrellus*), el conejo (*oryctolagus cuniculus*), y el erizo (*erinaceus europaeus*).

En cuanto a las aves destacan: los milanos (*milvus migrans*), el cernícalo (*falco tinunculus*), el cárabo (*strix aluco*), el colirrojo, la urraca (*picapica*) el rabilargo (*cyanopica cyanus*) y algunos otros. Entre las aves ligadas al ecosistema destacan: la gaviota argentea (*larus argentatus*), la gaviota reidora (*larus ridibundus*), la gaviota sombría (*larus fuscus*), el roquero y otras aves que utilizando la zona de paso, anida en los acantilados de los Caños de Meca. También es importante el paso de aves migratorias entre agosto y octubre, destacando la cigüeña y las aves rapaces.

HIDROGEOLOGÍA

Aguas subterráneas

La zona de El Palmar está localizada muy próxima al importante acuífero de Puerto Real-Conil, si bien de una manera muy marginal, ya que el manto acuífero de El Palmar está aislado. Se trata de un acuífero mio-pliocuaternario, constituido por las arenas algo arcillosas de la terraza aluvial que se encuentran depositadas sobre las gredas o arcillas azules terciarias impermeables. Esta terraza aluvial es de poco espesor (de 6 a 12 m) por lo que la capacidad de almacenamiento es muy reducida y siendo ésta la profundidad máxima hasta el nivel piezométrico. Por la superficialidad de este acuífero, éste se encuentra sometido a riesgo de una fácil contaminación en toda su superficie, ya que, además de tratarse de terreno poroso, no existe ninguna protección natural, resultando muy lenta y difícil la eliminación de los elementos contaminantes.

Los componentes arcillosos que contienen las arenas del acuífero les dan poca transmisibilidad, lo que se traduce en que la explotación del acuífero no puede ser continua por espacio de muchas horas, ya que las aguas tardan en afluir de nuevo al punto de explotación.

La alimentación del acuífero se debe fundamentalmente a la filtración directa del agua de lluvia, si bien parte de ésta es a su vez drenada por los arroyos existentes en la zona, muchos de ellos de reducido recorrido y escasa profundidad.

El funcionamiento y el estado actual de la explotación de estas aguas subterráneas no son conocidos: la contaminación por pozos negros las hacen no potables; la cercanía de la costa provoca problemas de intrusión de agua de mar; algunos puntos, en los meses de sequía estival, quedan agotados, siendo uso corriente la utilización de tanquetas para

transportar el agua de riego; existe un peligro de contaminación debido a las vaquerizas dispersas de la zona; la superficialidad del manto (a veces las aguas surgen a 3 y 4 m) agrava los problemas de contaminación.

La proximidad del acuífero Vejer-Barbate, que llega hasta la meseta de Meca, y constituido por calcarenitas, parece ser la solución natural al problema del agua para consumo humano de la zona, incluidos los Caños, puesto que para este fin no parece posible que el acuífero de El Palmar pueda solucionar un abastecimiento regular con garantías sanitarias. Aunque es conocido que ya discurre un colector de agua a presión perteneciente al Consorcio de Aguas Gaditanas, que llega a la zona de la costa de El Palmar a través de ramal que entre por la zona más al Norte de la Dehesa, y que llega a la zona de servidumbre por la zona de Colegio y la sede de la Asociación de Vecinos. Este ramal lleva agua potable a lo largo de todo el frente litoral proveniente de los embalses que explota el Consorcio, y que permite el abastecimiento de los establecimientos que gocen de licencia de apertura y uso.

Aguas superficiales

Son numerosos los arroyos existentes en la zona, de reducido recorrido y escasa profundidad, la más de las veces con cauces secos por los que circula el agua de escorrentía en los períodos de lluvia. El más importante es el San Ambrosio, con un recorrido de 8 Km y un caudal semipermanente, alimentado por las aguas almacenadas en la pequeña meseta de Meca, que a su vez constituye el acuífero de Vejer-Barbate. El arroyo de la Zarza, que proviene de las Lomas de los Cumplimientos, 4 Km tierra adentro, y el arroyo de Conilete, a 5 Km, carecen ambos de caudal permanente por ser muy cortos sus recorridos, pero con cauces destacables, produciendo interrupción de la playa en sus desembocaduras. El arroyo Conilete y, sobre todo el de San Ambrosio, forman en sus desembocaduras lagunas mareales de agua salobre y de carácter semipermanentes.

Debido a lo llano del terreno, no hay sugerencias permanentes ni de borde, si bien se podrían considerar como tales las cabeceras de los arroyos de la Viuda (en la dehesa comunal), del Tablón y del Puerco (en Villacardosa-Mangueta) en períodos de pluviosidad intensa.

6.3.2 DELIMITACIÓN EXACTA DE LA PARCELA

A partir del levantamiento topográfico previo realizado, la superficie real de la parcela, de 10.668,96 m² difiere de la que catastralmente aparece en la Dirección General del Catastro en la actualidad, y de la que se recoge en el Registro de la Propiedad suma de las tres fincas actuales, sumando esta última 10.458,49 m². A nivel catastral, ya se ha mencionado que se ha procedido a la regularización de superficies para que haya concordancia entre organismos mediante la presentación de modelos 900D, y que más adelante puede que se actualice a nivel registral si procediera por interés del promotor o propietario.

No obstante, serán las notas Simples del Registro de la Propiedad, que se aportan al presente documento, las que fijen las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima para el presente Proyecto de Actuación, siendo la parcela medida recientemente a nivel topográfico la que fije los parámetros de separación a linderos. Es importante comprender el perímetro real de la finca dado que es la última zona y queda delimitada entre los cerramientos de parcelas contiguas, ya construidas, y las carreteras circundantes (Camino de Piñero y Carretera de la Playa), de forma tal que el último límite está claramente georeferenciado por constituir la zona de servidumbre de protección en toda su extensión, y apareciendo este límite georeferenciado en la base de datos del Departamento de Costa de la Delegación Territorial de Cádiz.

La regularización de la propiedad física de las fincas será un proceso administrativo compatible y complementario a la tramitación de esta actuación.

6.3.3 ACCESOS

Se propone inicialmente realizar el acceso por el Camino de Piñero, a través de la esquina más al Norte de la parcela para acceso de vehículos de clientes. El acceso de vehículos de servicio o para proveedores del establecimiento se realizará por la esquina más al Suroeste de la parcela de intervención, desde la carretera de la playa.

El acceso peatonal al establecimiento desde el exterior se resuelve exclusivamente por el frente de la parcela a la carretera de la playa aproximadamente al centro de la fachada.

No obstante, la adecuación y construcción de los firmes adecuados desde las carreteras circundantes deberán contar con los permisos oportunos de la administración competente en su caso.

6.3.4 MOVIMIENTOS DE TIERRAS

En esta propuesta inicial se propone la realización de movimientos de tierra necesarios con el fin de alcanzar una cota prudente para el nivel de planta baja de uso público en relación al exterior y debido a la topografía plana, algo por debajo de rasante en su estado actual. Se pretenden realizar movimientos de tierra y generación de taludes o contenciones vegetales en el perímetro para ganar cota y para evitar tener que llevar a vertedero la extraída para la introducción del vaso propuesto para la piscina.

De todas formas, solo en la parte de presencia permanente de clientes es donde se desarrolla la mayor cota a solo un metro y poco respecto a la rasante de la acera perimetral, siendo el resto, en zona de aparcamientos y de logística de menor cota, suficiente para evitar que el exterior en los accesos se encuentren por encima de nuestra zona interior.

6.3.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Existe al pie de la parcela junto a la carretera de la playa el ramal general de abastecimiento de la red municipal de la playa, a la que podremos tener acceso dado que tenemos la actuación y parcela al pie del mismo cuando se consiga las licencias oportunas, de obras, y de funcionamiento final.

Se dispondrá un aljibe de capacidad adecuada para garantizar el servicio durante al menos 48 horas de agua potable. Por otro lado tendremos un aljibe de agua no potable que se utilizará para el riego necesario, así como otro de aguas grises para reutilización de aguas en lo posible previo tratamiento de depuración que exija sanidad al respecto.

6.3.6 SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Es evidente y obligado que una nueva actividad como la que se prevé en este entorno, alejadas de los colectores urbanos, tengan asegurado el control de sus aguas residuales, su gestión y eliminación de manera procedente. En nuestro caso, se plantea en un inicio una unidad o unidades estancas para la acumulación de aguas residuales que serán retiradas, a demanda del establecimiento por gestor autorizado de residuos. Dispondrá de sistemas de seguridad para evitar cualquier vertido accidental por rebose en la unidad estanca primaria.

Dispondremos de unidades de acumulación de aguas grises y de aguas negras, de manera tal que se permita la reutilización de las primeras. Estos tanques, que se ofrecen prefabricados y con gran simplicidad de instalación y mantenimiento, son ideales para iniciativas como la que se está considerando.

En base al cumplimiento del Art. 9 del Reglamento de Vertidos al Dominio Público Marítimo Terrestre, no se permite la posibilidad de introducir sistemas de depuración que permitan el filtrado al terreno aunque éste se realice con todas las garantías de depuración por las condiciones de uso y entorno.

6.3.7 ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD

La parcela tiene dos contadores de suministro eléctrico en BT, uno para la vivienda, y otro para el establecimiento provisional que se instalaba en los últimos años. En el proyecto de ejecución se establecerá las necesidades de potencia de acuerdo a las tensiones y cargas eléctricas que se recojan. De este modo se determinará las necesidades de enganche y suministro eléctrico a partir de la cual se analizará la red existente en el entorno, a ver si tienen capacidad para suministro. En caso necesario, tenemos previsto una zona para la ubicación de un CT en caso necesario, bajo el solárium vip elevado y abierto a la zona de aparcamientos.

Una cosa clara e importante es que el tendido aéreo de electricidad atraviesa nuestra parcela de intervención de Noroeste a Sureste, y que esta red tiene que quedar soterrada y en la medida de lo posible, nos servirá para el suministro.

La acometida se ejecutará siempre por el punto más cercano, más viable económica y ambientalmente, y contando siempre con la autorización y punto de entronque de la Compañía Suministradora.

Además de esta red eléctrica que asegure la demanda máxima calculada, las instalaciones contarán, de acuerdo con las disposiciones legales para instalaciones aisladas, con sistemas de captación eléctrica y energética alternativas. El diseño de las instalaciones ha de contar con agua caliente sanitaria a partir de captadores solares y acumuladores térmicos, además de paneles fotovoltaicos en las localizaciones propuesta dentro del área de logística y en recinto destinado a instalaciones, de forma que aseguren parte de la dotación necesaria.

6.4. AFECCIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL QUE PUDIERAN DERIVAR SU CUMPLIMIENTO DE LA IMPLANTACION DE LA ACTIVIDAD PREVISTA

Es objeto específico de este informe ambiental de actuación en El Palmar para Complejo Hostelero es contar con las debidas prescripciones legales y medioambientales que aseguren su viabilidad y que puedan ser, además, referencia en la zona.

Por esto, se parte de que la actuación, orientada en gran parte al turismo, que se va a desarrollar, no conllevará un deterioro ambiental del entorno, además de cumplirse con las normativas sectoriales oportunas.

6.4.1 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

En cuanto a las protecciones medioambientales y su normativa, dentro del marco donde se ubica la actuación, podemos enumerar la Ley GICA y la Ley sobre Ruidos y Protección de la Calidad del Cielo Nocturno. El presente Proyecto de Actuación cumple los requisitos básicos de obligado cumplimiento presentes en ellas, los cuales quedarán justificados en el proyecto ejecutivo que desarrolle al presente en la correspondiente memoria para la calificación ambiental del Complejo.

Según lo recogido en la Sección 5.ª Calificación ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.
- La misma tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones sometidas a este instrumento de prevención y control ambiental, así como

la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse.

- Corresponde a los ayuntamientos la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental de los efectos ambientales en su caso, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dichos instrumentos.
- En todo caso, la puesta en marcha de las actividades con calificación ambiental se realizará una vez que se traslade al Ayuntamiento la certificación acreditativa del técnico director de la actuación de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental.

Además, en aras a obtener la preceptiva Calificación Ambiental, será de obligado cumplimiento la presentación, en el momento oportuno, de:

- Proyecto técnico visado.
- Memoria de Calificación Ambiental
- Certificado de estanqueidad del tanque para aguas residuales y factura o contrato con empresa gestora que retira los vertidos.
- Justificación de la procedencia del abastecimiento de agua potable
- Justificación del cumplimiento en materia de contaminación lumínica de acuerdo con el artículo 20 del Decreto 357/2010
- Estudio Acústico de conformidad con el artículo 74 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y según Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

6.4.2 PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA JANDA

Dentro del apartado 7 "Los valores territoriales de la Janda, una oportunidad para el desarrollo turístico" del POT La Janda, se incluye el fortalecer el valor de posición de La Janda para el desarrollo de las actividades turísticas, por lo que la actuación propuesta está dentro del marco de estrategias de intervención que se proponen.

Ya ha quedado analizado el cumplimiento de su articulado dentro del apartado 3.3 de esta memoria: "Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo No Urbanizable".

6.4.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

El planeamiento municipal engloba la parcela como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica al pertenecer la totalidad del mismo al ámbito de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (ZSPDPM), pero también por su afección por presencia de acuíferos.

Conforme a la normativa urbanística en su Título IV: Condiciones Generales de Uso y Edificación, tanto en su Capítulo 1: Condiciones generales de Edificación, en su Sección 3ª: Condiciones generales de Estética, como en el Capítulo 2: Condiciones general de Uso, se ha tratado de cumplir toda la reglamentación, salvo en lo referente a materiales de acabado y estética, que se ha tenido en cuenta el momento actual y las nuevas directrices que se deban contener en el Régimen de la edificación contenidas en el documento de aprobación provisional del PGOU de Vejer de la Frontera. Esto lo comentamos porque las

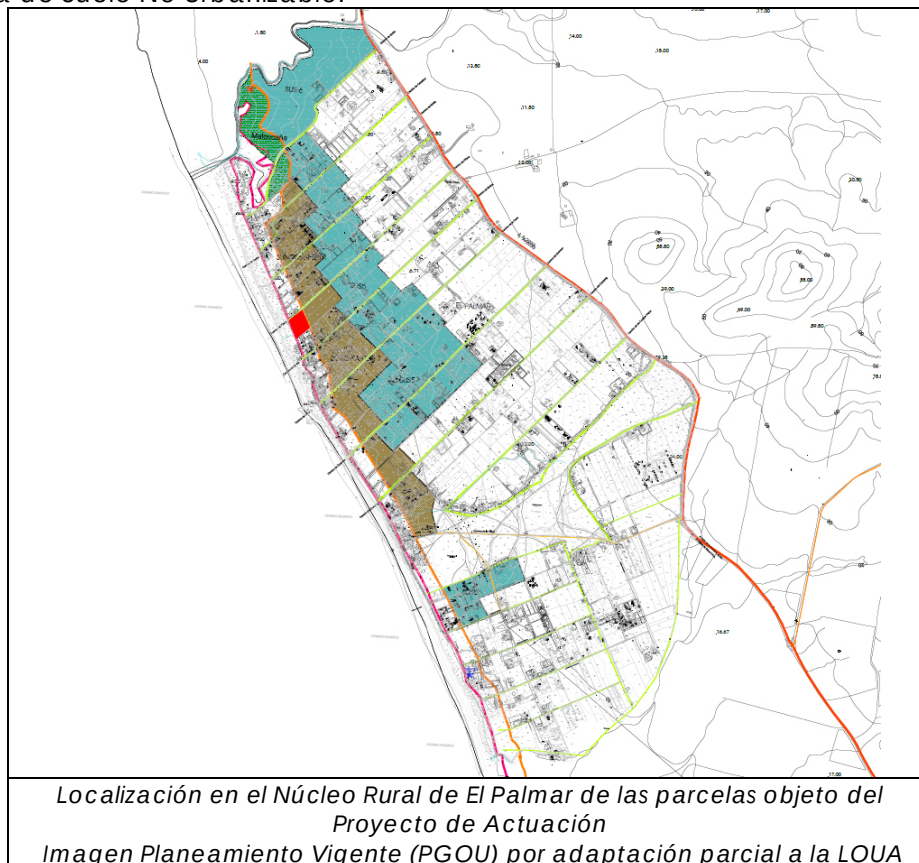
normas urbanísticas recogen unas condiciones estéticas y de materiales de hace más de 20 años, y por tanto, lo dejamos a criterio municipal, pero se apuesta por unos acabados integrados en base a materiales nobles tratados para exteriores y en tonos fríos o claros, que eviten el efecto isla de calor.

Todo ha quedado puesto de manifiesto en diversos apartados de esta memoria.

Igualmente, en el Título V: Régimen del Suelo No Urbanizable, Capítulo 2, Sección 2ª: Suelo No Urbanizable Protegido, sobre todo en lo referente al artículo 5.2.7 “Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre”, se cumple toda la normativa vigente al respecto, la cual ha quedado reflejada tanto en esta memoria, como en la planimetría adjunta y en la Ficha Urbanística que se recoge dentro de este Proyecto de Actuación.

Por otro lado, tenemos la afección por presencia de acuíferos, y tenemos que decir, que para este tipo de suelo no existe en la Adaptación Parcial a la LOUA, un régimen urbanístico propio, al no estar recogido en el artículo 8.1.b, de las Normas Urbanísticas de dicha Adaptación, observando en consecuencia una discordancia en este sentido al respecto con lo reflejado en la leyenda de los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal. No obstante en cuanto a suelo afectado por acuífero, le es de aplicación los artículos 3.3 y 5.1.7, del texto normativo del PGOU. Así mismo, también le es de aplicación el artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de vertidos al dominio público hidráulico (modificado por el artículo 23 del Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía).

En cualquier caso, las condiciones urbanísticas y su cumplimiento están contempladas en los puntos anteriores sobre la justificación y compatibilidad del Régimen Urbanístico en la categoría de Suelo No Urbanizable.



6.4.4 CONTAMINACIÓN POR NITRATOS

Una parte de la finca en su parte relacionada con el uso agrario del suelo, estará afectada por las limitaciones y restricciones para evitar contaminación por nitratos de origen agrario. Las emisiones resultantes de la actuación no conllevan aportes extras de los habituales agrarios, sino más bien se tenderá a su reducción. Se propondrá que el tratamiento de las zonas ajardinadas deberá hacerse atendiendo a esta premisa.

6.4.5 EL PAISAJE Y SU AFECCIÓN

En nuestra actuación estamos en el entorno del Complejo Litoral de Interés Ambiental clasificado como LA-7 El Palmar que aparece recogido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del plano del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF en adelante), y en concreto, en el espacio conocido como LLANOS DEL PALMAR, que está clasificado como espacio de protección cautelar.

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del PEPMF, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedas, árboles, laderas, etc.

El planeamiento local no recoge la existencia de hitos o singularidades paisajísticas, ya sean bien de carácter natural, tales como dunas, piedras, etc. en nuestra zona de actuación. Si aparece recogido como bien de carácter construido la cercana pero alejada a la vez, Torre Almenara de El Palmar, símbolo de identidad, pero que no tiene afección en nuestro caso ningún perímetro de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno para nuestra parcela.

Nuestra actuación se integrará adecuadamente en el paisaje dado que tenemos construcciones de solo una planta de altura sobre la rasante y la integración en el medio se favorece con la generación de las zonas ajardinadas que salvan los cambios de altura en el suelo, y aparte se retranquea del borde de la zona de uso público interior las edificaciones de manera tal que quedan aún más integradas en el entorno y en la parcela.

6.4.6 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Nuestra actuación está afectada por la Zona de Influencia del Litoral. Será preceptiva la autorización de la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía. Pero no estamos en ámbito del Dominio Público Hidráulico en ningún momento, aunque si en el entorno del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

6.4.7 NORMATIVA DE ÁMBITO SECTORIAL O DERIVADAS DEL USO

Nuestra actuación está afectada a nivel sectorial por la normativa de Costas, por pertenecer nuestra parcela totalmente a la zona de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, cuya justificación ha quedado totalmente definida en apartados anteriores.

A nivel sectorial, también tenemos la presencia de Acuíferos en el subsuelo, por lo que es de aplicación el Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, y en concreto lo establecido en el artículo 9 y la modificación introducida por el artículo 23 del Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía. Ya quedaron debidamente justificadas

estas determinaciones en el apartado "3.6. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES" de esta memoria.

De acuerdo con el artículo 13.1.h) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, corresponde a los municipios, la autorización de vertido a fosas sépticas y a las redes de saneamiento municipales. En todo caso, será competencia de la Consejería competente en materia de agua la autorización del vertido desde estas fosas sépticas, cuando el vertido se realiza al dominio público marítimo-terrestre.

Vejer de la Frontera, a 25 de Junio de 2020

Fdo.: El Promotor,
Nicolás Arganza Álvaro Sánchez con DNI nº 09.374.704-L, en representación de Inversiones Valhalla 2019 SL

Fdo.:	Los arquitectos,	
	Gabriel Merchán Caballero	Juan Muñoz Muñoz
	Arquitecto Colegiado nº1163 del COACA	Arquitecto Col. nº1127 del COACA

7. EL PROYECTO EN CIFRAS

El presente estudio tiene como objeto determinar y justificar la viabilidad económica de la ejecución y explotación de la actividad descrita, la construcción de un campamento de turismo en Vejer de la Frontera. Se estudiará la rentabilidad de la inversión y el plazo de recuperación de la misma.

Los apartados que componen este estudio son:

- 7.1. Inversión prevista
 - 7.1.1. Coste de Ejecución Material de la obra
 - 7.1.2. Inmovilizado
 - 7.1.3. Otros gastos de establecimiento
- 7.2. Financiación
 - 7.2.1. Financiación ajena
 - 7.2.2. Fondos propios
 - a) Capital Social
 - b) Autofinanciación
- 7.3. Ingresos
- 7.4. Costes
- 7.5. Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

7.1. ANALISIS DE LA INVERSIÓN PREVISTA

7.1.1. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRA

El coste de ejecución material de la obra se ha calculará tomando como base la publicación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz denominada "Información a Usuarios y Consumidores sobre Estadística de los Costes Medios de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras 2019-2020", que es la que se recoge en la tabla de la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS, en la que se modifica el Anexo y la Disposición Final, quedando redactados con el siguiente contenido: "ANEXO DE LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ÍNDICES O MODULOS EN EUROS PARA PRACTICAR LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS.

Estas tablas de costes aparecen publicadas en el B.O.P. de Cádiz número 247 publicado el 30 de diciembre de 2019 a partir de la página 13.

Por tanto, según las construcciones o edificaciones, instalaciones y zonificaciones a nivel de tratamiento de suelos o urbanización, tomaremos los siguientes precios unitarios (€/m²):

- D6 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS: AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (EN TERRIZO) 41,41 €/m²
- H2 HOSTELERÍA: RESTAURANTES 745,34 €/m²
- J4 DEPORTIVA: GRADERÍOS SIN CUBRIR 310,56 €/m²
- J5 DEPORTIVA: GRADERÍOS CUBIERTOS 414,08 €/m²
- J6 DEPORTIVA: PISCINAS 372,67 €/m²
- J7 DEPORTIVA: VESTUARIOS Y DUCHAS 517,60 €/m²
- J8 DEPORTIVA: VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERÍOS 372,67 €/m²
- O1 URBANIZACIÓN: COMPLETA DE UN TERRENO S < 1 Ha 41,41 €/m²
- O09 URBANIZACIÓN: DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) 103,52 €/m²
- O10 URBANIZACIÓN: AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) 62,11 €/m²
- O12 URBANIZACIÓN: TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO 41,41 €/m²

Ahora se resumirá las superficies construidas de cada una de las edificaciones, instalaciones y/o zonas para el cálculo del presupuesto de ejecución material de la Actuación completa.

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
EDIFICIO PRINCIPAL	RESTAURANTE	480,67	745,34	358.262,58 €
	RECEPCIÓN	20,53	517,60	10.626,33 €
	ASEOS GENERALES	40,9	517,60	21.169,84 €
	ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIORES	11,22	258,80	2.903,74 €
	ESPACIO APERGOLADO COMEDOR EXTERIOR CUB.	149,82	103,52	15.509,37 €
	ESCALERA A TERRAZA MIRADOR	14,72	172,53	2.539,69 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
EDIFICIO PRINCIPAL	ACONDICIONAMIENTO TERRAZA MIRADOR PL1ª	714,64	20,70	14.793,05 €
	ESPACIO APERGOLADO BARRA PL1ª	114,43	103,52	11.845,79 €
	ESPACIO CUBIERTO POR VELAS O TOLDOS PL1ª	305,85	51,76	15.830,80 €
EDIFICIO SERVICIO	ASEOS Y DUCHAS NIVEL BAJO	56,75	517,60	29.373,80 €
	ASEOS NIVEL SOLÁRIUM VIP	32,77	517,60	16.961,75 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
COMUNICACIÓN VERTICAL	ESCALERA-1 SOLARIUM VIP	12,15	172,53	2.096,28 €
	ESCALERA-2 JUNTO A ASCENSOR	10,35	172,53	1.785,72 €
	ASCENSOR	6,75	1380,27	9.316,80 €
SOLÁRIUM VIP ELEVADO	ALMACÉN INSTALACIONES EN PLANTA BAJA	160,51	372,67	59.817,26 €
	TERRAZA SOLÁRIUM VIP ELEVADA	118,63	20,70	2.455,64 €
	TERRAZA SOLÁRIUM VIP INTERMEDIO	168,7	310,56	52.391,47 €
	COMUNICACIONES, RAMPAS Y ESCALERAS	25,89	310,56	8.040,40 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
PISCINAS	PISCINA PRINCIPAL NIVEL DE PLANTA BAJA	918,91	186,34	171.225,09 €
	PISCINAS SOLARIUM VIP	29,44	372,67	10.971,40 €
BARRA DE BAR PISCINA	BARRA BAR	47,02	103,52	4.867,51 €
	CUBRICIÓN BARRA BAR	50,26	51,76	2.601,46 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ESPACIOS CUBIERTOS TOLDOS	COMEDOR EXTERIOR 1	88,56	51,76	4.583,87 €
	COMEDOR EXTERIOR 2	158,57	51,76	8.207,58 €
	ESTAR CHILL OUT	186,54	51,76	9.655,31 €
ESPACIOS CUBIERTOS MILITAR	COMEDOR EXTERIOR 3	172,32	20,70	3.567,71 €
	COMEDOR EXTERIOR 4	193,37	20,70	4.003,53 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ESCENARIOS	ESCENARIO PRINCIPAL NORTE 1 (ELEVADO)	126,94	310,56	39.422,49 €
	ESCENARIO OESTE 2 (ELEVADO)	50	310,56	15.528,00 €
	CUBRICIÓN ESCENARIO NORTE	33,48	51,76	1.732,92 €
APARCAMIENTO	APARCAMIENTO EN TERRIZO Y ZONAS RODADAS	2159,22	20,71	44.706,65 €
	ACCESO PEATONAL AL BEACH CLUB (RAMPAS Y ESC.)	143,2	103,52	14.824,06 €
	ZONA ACOPIO EN TERRIZO	198,78	20,71	4.115,74 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ZONA LOGÍSTICA	ZONA DE ACCESO RODADO Y C/D (TERRIZO)	458,07	20,71	9.484,34 €
	ACERA EDIFICIO PRINCIPAL	10,73	103,52	1.110,77 €
	JARDINERA LINDE SURESTE	29,24	62,11	1.816,10 €
	RECINTO VALLADO INSTALACIONES	210,01	20,71	4.348,26 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ZONAS PAVIMENTADAS EXT.	COMEDOR EXTERIOR CUBIERTO EDIFICIO PRINCIPAL	194,26	51,76	10.054,90 €
	BARRA EXTERIOR	72,68	51,76	3.761,92 €
	COMEDOR EXTERIOR 1	77,31	51,76	4.001,57 €
	COMEDOR EXTERIOR 2	141,25	51,76	7.311,10 €
	COMEDOR EXTERIOR 3	178,26	51,76	9.226,74 €
	COMEDOR EXTERIOR 4	199,61	51,76	10.331,81 €
	ESTAR CHILL OUT	279,63	51,76	14.473,65 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ZONAS PAVIMENTADAS PISCINA	SOLÁRIUM A NIVEL DE PISCINA	1473,69	31,06	45.765,44 €
	ZONA RELAX OCUPADAS POR CAMAS BALINESAS	119,12	31,06	3.699,27 €
ZONAS PAVIMENTADAS CIRCUL. EXT.	ESPACIOS DE CIRCULACIÓN PRINCIPALES (INCLUSO RAMP	430,41	51,76	22.278,02 €
	ESPACIOS DE CIRCULACIÓN ÁREA PISCINA	123,91	51,76	6.413,58 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
ZONAS AJARDINADAS INTERIORES	ZONA COMEDOR CUBIERTO JUNTO A EDIFICIO PRINCIPAL	10,51	62,11	652,78 €
	ZONA COMEDOR EXTERIOR 1, 2, BARRA Y ACCESO ASEOS	48,1	62,11	2.987,49 €
	ZONA COMEDOR EXTERIOR 3 Y 4	36,45	62,11	2.263,91 €
	ZONA ESTAR CHILL OUT	24,58	62,11	1.526,66 €
	ZONAS AJARDINADAS O MACETEROS O ARRIATES PISCINA	109,24	62,11	6.784,90 €
	ZONAS AJARDINADAS EN ZONA DE APARCAMIENTO	198,81	62,11	12.348,09 €
	ZONAS AJARDINADAS SOLÁRIUM VIP	12,44	62,11	772,65 €

	EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN	CONSTRUIDO	PRECIO/m2	PEM
URBANIZACIÓN EXTERIOR	ACERA EXTERIOR CAMINO DE PIÑERO	173,31	51,76	8.970,53 €
	ZONA CONTENEDORES DE BASURA	30,88	31,06	958,98 €
	ACERA EXTERIOR CARRETERA DE LA PLAYA	277,86	51,76	14.382,03 €
	ESCALERA, RAMPA Y ENTRADA BEACH CLUB	104,1	51,76	5.388,22 €
	ZONAS AJARDINADA CAMINO DE PIÑERO	193,34	31,06	6.004,17 €
	ZONAS AJARDINADA CARRETERA DE LA PLAYA	635,48	31,06	19.734,83 €
	ZONA AJARDINADA CARTEL VALHALLA	35,24	31,06	1.094,38 €
	ACCESO PARA VEHÍCULOS ENTRADA PRINCIPAL VALHALLA	138,84	51,76	7.186,36 €
	ACCESO PARA VEHÍCULOS ZONA LOGÍSTICA	10,73	51,76	555,38 €

7.1.2. INMOVILIZADO

Se contempla y desglosa, además del terreno, los costes necesarios para el equipamiento de la cocina del bar/restaurante, mobiliario, etc.

Asimismo, se contempla una partida de otros gastos de establecimiento (punto 7.1.3 anterior), al objeto de establecer plazo de amortización y recuperación de la inversión.

CUADRO RESUMEN DE INVERSIÓN

Presupuesto de obra civil y edificación	1.221.422,45 €
Bienes inmuebles	405.000,00 €
Restaurante	128.600,00 €
<i>Cocina</i>	<i>60.000,00 €</i>
<i>Mobiliario y Decoración</i>	<i>35.000,00 €</i>
<i>Vajilla y menaje</i>	<i>15.000,00 €</i>
<i>Equipo informático</i>	<i>12.000,00 €</i>
<i>Vestuario</i>	<i>3.600,00 €</i>
<i>Otros</i>	<i>3.000,00 €</i>
Inmovilizado material	270.000,00 €
<i>Camas balinesas y varios</i>	<i>143.470,00 €</i>
<i>Enseres de cama y otros</i>	<i>90.000,00 €</i>
<i>Artículos de higiene personal</i>	<i>36.530,00 €</i>
TOTAL INVERSIÓN	2.025.022,45 €

7.2. PLAN DE FINANCIACIÓN

7.2.1. FINANCIACIÓN AJENA

No existirá en esta actuación financiación ajena que no venga de la aportación de socios a pesar del capital social con el que cuenta la mercantil de reciente creación.

7.2.2. FONDOS PROPIOS

CAPITAL SOCIAL

La sociedad cuenta con un capital social de 3.000 €.

AUTOFINANCIACIÓN

La autofinanciación proviene de las aportaciones de los socios de manera integral, es decir, no se cuenta con financiación externa.

7.3. INGRESOS

CUENTA INGRESOS PROYECTADA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ventas	1.783.540 €	1.801.375 €	1.819.389 €	1.837.583 €	1.855.959 €	1.874.518 €	1.893.264 €	1.912.196 €	1.931.318 €	1.950.631 €
Eventos deportivos	240.000 €	242.400 €	244.824 €	247.272 €	249.745 €	252.242 €	254.765 €	257.312 €	259.886 €	262.484 €
Eventos culturales	480.000 €	484.800 €	489.648 €	494.544 €	499.490 €	504.485 €	509.530 €	514.625 €	519.771 €	524.969 €
Eventos sociales	180.000 €	181.800 €	183.618 €	185.454 €	187.309 €	189.182 €	191.074 €	192.984 €	194.914 €	196.863 €
Venta de publicaciones y recuerdos	30.000 €	30.300 €	30.603 €	30.909 €	31.218 €	31.530 €	31.846 €	32.164 €	32.486 €	32.811 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	180.000 €	181.800 €	183.618 €	185.454 €	187.309 €	189.182 €	191.074 €	192.984 €	194.914 €	196.863 €
Servicios de salud y bienestar	70.000 €	70.700 €	71.407 €	72.121 €	72.842 €	73.571 €	74.306 €	75.049 €	75.800 €	76.558 €
Ventas restaurante	603.540 €	609.575 €	615.671 €	621.828 €	628.046 €	634.327 €	640.670 €	647.077 €	653.547 €	660.083 €

CUENTA INGRESOS PROYECTADA	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Ventas	1.970.138 €	1.989.839 €	2.009.738 €	2.029.835 €	2.050.133 €	2.070.635 €	2.091.341 €	2.112.254 €	2.133.377 €	2.154.711 €
Eventos deportivos	265.109 €	267.760 €	270.438 €	273.142 €	275.874 €	278.633 €	281.419 €	284.233 €	287.075 €	289.946 €
Eventos culturales	530.219 €	535.521 €	540.876 €	546.285 €	551.748 €	557.265 €	562.838 €	568.466 €	574.151 €	579.892 €
Eventos sociales	198.832 €	200.820 €	202.829 €	204.857 €	206.905 €	208.974 €	211.064 €	213.175 €	215.307 €	217.460 €
Venta de publicaciones y recuerdos	33.139 €	33.470 €	33.805 €	34.143 €	34.484 €	34.829 €	35.177 €	35.529 €	35.884 €	36.243 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	198.832 €	200.820 €	202.829 €	204.857 €	206.905 €	208.974 €	211.064 €	213.175 €	215.307 €	217.460 €
Servicios de salud y bienestar	77.324 €	78.097 €	78.878 €	79.667 €	80.463 €	81.268 €	82.081 €	82.901 €	83.730 €	84.568 €
Ventas restaurante	666.684 €	673.350 €	680.084 €	686.885 €	693.754 €	700.691 €	707.698 €	714.775 €	721.923 €	729.142 €

CUENTA INGRESOS PROYECTADA	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
Ventas	2.176.258 €	2.198.020 €	2.220.001 €	2.242.201 €	2.264.623 €	2.287.269 €	2.310.141 €	2.333.243 €	2.356.575 €	2.380.141 €
Eventos deportivos	292.846 €	295.774 €	298.732 €	301.719 €	304.736 €	307.784 €	310.862 €	313.970 €	317.110 €	320.281 €
Eventos culturales	585.691 €	591.548 €	597.464 €	603.438 €	609.473 €	615.567 €	621.723 €	627.940 €	634.220 €	640.562 €
Eventos sociales	219.634 €	221.831 €	224.049 €	226.289 €	228.552 €	230.838 €	233.146 €	235.478 €	237.832 €	240.211 €
Venta de publicaciones y recuerdos	36.606 €	36.972 €	37.341 €	37.715 €	38.092 €	38.473 €	38.858 €	39.246 €	39.639 €	40.035 €
Ingresos por alquiler camas balinesas	219.634 €	221.831 €	224.049 €	226.289 €	228.552 €	230.838 €	233.146 €	235.478 €	237.832 €	240.211 €
Servicios de salud y bienestar	85.413 €	86.267 €	87.130 €	88.001 €	88.881 €	89.770 €	90.668 €	91.575 €	92.490 €	93.415 €
Ventas restaurante	736.433 €	743.798 €	751.236 €	758.748 €	766.336 €	773.999 €	781.739 €	789.556 €	797.452 €	805.426 €

7.4 COSTES

CUENTA GASTOS PROYECTADA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Coste de ventas	1.628.750 €	1.645.038 €	1.661.488 €	1.678.103 €	1.694.884 €	1.711.833 €	1.728.951 €	1.746.240 €	1.763.703 €	1.781.340 €
Mercaderías	402.360 €	406.384 €	410.447 €	414.552 €	418.697 €	422.884 €	427.113 €	431.384 €	435.698 €	440.055 €
Reparación y conservación	14.400 €	14.544 €	14.689 €	14.836 €	14.985 €	15.135 €	15.286 €	15.439 €	15.593 €	15.749 €
Servicios prof. Independientes	10.800 €	10.908 €	11.017 €	11.127 €	11.239 €	11.351 €	11.464 €	11.579 €	11.695 €	11.812 €
Seguros	27.600 €	27.876 €	28.155 €	28.436 €	28.721 €	29.008 €	29.298 €	29.591 €	29.887 €	30.186 €
Publicidad y propaganda	40.600 €	41.006 €	41.416 €	41.830 €	42.249 €	42.671 €	43.098 €	43.529 €	43.964 €	44.404 €
Suministros	21.600 €	21.816 €	22.034 €	22.255 €	22.477 €	22.702 €	22.929 €	23.158 €	23.390 €	23.624 €
Material oficina	1.800 €	1.818 €	1.836 €	1.855 €	1.873 €	1.892 €	1.911 €	1.930 €	1.949 €	1.969 €
Gastos limpieza y lavandería	98.290 €	99.273 €	100.266 €	101.268 €	102.281 €	103.304 €	104.337 €	105.380 €	106.434 €	107.498 €
Gastos varios	51.700 €	52.217 €	52.739 €	53.267 €	53.799 €	54.337 €	54.881 €	55.429 €	55.984 €	56.544 €
Salarios personal del centro	959.600 €	969.196 €	978.888 €	988.677 €	998.564 €	1.008.549 €	1.018.635 €	1.028.821 €	1.039.109 €	1.049.500 €

CUENTA GASTOS PROYECTADA	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Coste de ventas	1.799.153 €	1.817.145 €	1.835.316 €	1.853.669 €	1.872.206 €	1.890.928 €	1.909.837 €	1.928.936 €	1.948.225 €	1.967.707 €
Mercaderías	444.456 €	448.900 €	453.389 €	457.923 €	462.502 €	467.127 €	471.799 €	476.517 €	481.282 €	486.095 €
Reparación y conservación	15.907 €	16.066 €	16.226 €	16.389 €	16.552 €	16.718 €	16.885 €	17.054 €	17.225 €	17.397 €
Servicios prof. Independientes	11.930 €	12.049 €	12.170 €	12.291 €	12.414 €	12.538 €	12.664 €	12.790 €	12.918 €	13.048 €
Seguros	30.488 €	30.792 €	31.100 €	31.411 €	31.725 €	32.043 €	32.363 €	32.687 €	33.014 €	33.344 €
Publicidad y propaganda	44.848 €	45.296 €	45.749 €	46.207 €	46.669 €	47.135 €	47.607 €	48.083 €	48.564 €	49.049 €
Suministros	23.860 €	24.098 €	24.339 €	24.583 €	24.829 €	25.077 €	25.328 €	25.581 €	25.837 €	26.095 €
Material oficina	1.988 €	2.008 €	2.028 €	2.049 €	2.069 €	2.090 €	2.111 €	2.132 €	2.153 €	2.175 €
Gastos limpieza y lavandería	108.573 €	109.659 €	110.756 €	111.863 €	112.982 €	114.112 €	115.253 €	116.405 €	117.569 €	118.745 €
Gastos varios	57.109 €	57.680 €	58.257 €	58.839 €	59.428 €	60.022 €	60.622 €	61.229 €	61.841 €	62.459 €
Salarios personal del centro	1.059.995 €	1.070.595 €	1.081.301 €	1.092.114 €	1.103.035 €	1.114.066 €	1.125.206 €	1.136.459 €	1.147.823 €	1.159.301 €

CUENTA GASTOS PROYECTADA	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
Coste de ventas	1.987.385 €	2.007.258 €	2.027.331 €	2.047.604 €	2.068.080 €	2.088.761 €	2.109.649 €	2.130.745 €	2.152.053 €	2.173.573 €
Mercaderías	490.956 €	495.865 €	500.824 €	505.832 €	510.890 €	515.999 €	521.159 €	526.371 €	531.635 €	536.951 €
Reparación y conservación	17.571 €	17.746 €	17.924 €	18.103 €	18.284 €	18.467 €	18.652 €	18.838 €	19.027 €	19.217 €
Servicios prof. Independientes	13.178 €	13.310 €	13.443 €	13.577 €	13.713 €	13.850 €	13.989 €	14.129 €	14.270 €	14.413 €
Seguros	33.677 €	34.014 €	34.354 €	34.698 €	35.045 €	35.395 €	35.749 €	36.107 €	36.468 €	36.832 €
Publicidad y propaganda	49.540 €	50.035 €	50.535 €	51.041 €	51.551 €	52.067 €	52.587 €	53.113 €	53.644 €	54.181 €
Suministros	26.356 €	26.620 €	26.886 €	27.155 €	27.426 €	27.701 €	27.978 €	28.257 €	28.540 €	28.825 €
Material oficina	2.196 €	2.218 €	2.240 €	2.263 €	2.286 €	2.308 €	2.331 €	2.355 €	2.378 €	2.402 €
Gastos limpieza y lavandería	119.932 €	121.132 €	122.343 €	123.567 €	124.802 €	126.050 €	127.311 €	128.584 €	129.870 €	131.168 €
Gastos varios	63.084 €	63.715 €	64.352 €	64.995 €	65.645 €	66.302 €	66.965 €	67.634 €	68.311 €	68.994 €
Salarios personal del centro	1.170.894 €	1.182.603 €	1.194.429 €	1.206.374 €	1.218.437 €	1.230.622 €	1.242.928 €	1.255.357 €	1.267.911 €	1.280.590 €

Respecto a la renovación del inmovilizado, se estima una vida útil y un plazo de amortización en función de cada uno de ellos, proponiendo un sistema de amortización lineal.

AMORTIZACION PROYECTADA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Inmovilizado material	270.000 €	40.000 €	40.400 €	40.804 €	260.000 €	41.624 €	42.040 €	42.461 €	260.000 €	43.314 €
Camas balinesas	143.470 €	21.255 €	21.467 €	21.682 €	138.156 €	22.118 €	22.339 €	22.562 €	138.156 €	23.016 €
Enseres de cama	90.000 €	13.333 €	13.467 €	13.601 €	86.667 €	13.875 €	14.013 €	14.154 €	86.667 €	14.438 €
Artículos de higiene personal	36.530 €	5.412 €	5.466 €	5.521 €	35.177 €	5.632 €	5.688 €	5.745 €	35.177 €	5.860 €

AMORTIZACION PROYECTADA	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Inmovilizado material	43.747 €	44.185 €	260.000 €	45.073 €	45.524 €	45.979 €	260.000 €	46.903 €	47.372 €	47.846 €
Camas balinesas	23.246 €	23.479 €	138.156 €	23.950 €	24.190 €	24.432 €	138.156 €	24.923 €	25.172 €	25.424 €
Enseres de cama	14.582 €	14.728 €	86.667 €	15.024 €	15.175 €	15.326 €	86.667 €	15.634 €	15.791 €	15.949 €
Artículos de higiene personal	5.919 €	5.978 €	35.177 €	6.098 €	6.159 €	6.221 €	35.177 €	6.346 €	6.409 €	6.473 €

AMORTIZACION PROYECTADA	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
Inmovilizado material	260.000 €	48.808 €	49.296 €	49.789 €	260.000 €	50.789 €	51.297 €	51.810 €	260.000 €	52.852 €
Camas balinesas	138.156 €	25.935 €	26.194 €	26.456 €	138.156 €	26.988 €	27.258 €	27.530 €	138.156 €	28.084 €
Enseres de cama	86.667 €	16.269 €	16.432 €	16.596 €	86.667 €	16.930 €	17.099 €	17.270 €	86.667 €	17.617 €
Artículos de higiene personal	35.177 €	6.603 €	6.670 €	6.736 €	35.177 €	6.872 €	6.940 €	7.010 €	35.177 €	7.151 €

7.5 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Tanto la formación de los gastos como de los ingresos son los que anteriormente se han detallado. Las previsiones realizadas anteriormente se han realizado partiendo de una premisa conservadora. A la vista de los resultados podemos concluir que una vez finalizada la amortización de la inversión, el proyecto empieza a arrojar números positivos.

CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ventas	1.783.540 €	1.801.375 €	1.819.389 €	1.837.583 €	1.855.959 €	1.874.518 €	1.893.264 €	1.912.196 €	1.931.318 €	1.950.631 €
Coste de ventas	1.628.750 €	1.645.038 €	1.661.488 €	1.678.103 €	1.694.884 €	1.711.833 €	1.728.951 €	1.746.240 €	1.763.703 €	1.781.340 €
Inmovilizado material	270.000 €	40.000 €	40.400 €	40.804 €	260.000 €	41.624 €	42.040 €	42.461 €	260.000 €	43.314 €
Margen bruto	- 115.210 €	116.338 €	117.501 €	118.676 €	- 98.925 €	121.062 €	122.272 €	123.495 €	- 92.385 €	125.977 €
% sobre ventas	-6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	-5,33%	6,46%	6,46%	6,46%	-4,78%	6,46%

CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Ventas	1.970.138 €	1.989.839 €	2.009.738 €	2.029.835 €	2.050.133 €	2.070.635 €	2.091.341 €	2.112.254 €	2.133.377 €	2.154.711 €
Coste de ventas	1.799.153 €	1.817.145 €	1.835.316 €	1.853.669 €	1.872.206 €	1.890.928 €	1.909.837 €	1.928.936 €	1.948.225 €	1.967.707 €
Inmovilizado material	43.747 €	44.185 €	260.000 €	45.073 €	45.524 €	45.979 €	260.000 €	46.903 €	47.372 €	47.846 €
Margen bruto	127.237 €	128.509 €	- 85.579 €	131.092 €	132.403 €	133.727 €	- 78.497 €	136.415 €	137.779 €	139.157 €
% sobre ventas	6,46%	6,46%	-4,26%	6,46%	6,46%	6,46%	-3,75%	6,46%	6,46%	6,46%

CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
Ventas	2.176.258 €	2.198.020 €	2.220.001 €	2.242.201 €	2.264.623 €	2.287.269 €	2.310.141 €	2.333.243 €	2.356.575 €	2.380.141 €
Coste de ventas	1.987.385 €	2.007.258 €	2.027.331 €	2.047.604 €	2.068.080 €	2.088.761 €	2.109.649 €	2.130.745 €	2.152.053 €	2.173.573 €
Inmovilizado material	260.000 €	48.808 €	49.296 €	49.789 €	260.000 €	50.789 €	51.297 €	51.810 €	260.000 €	52.852 €
Margen bruto	- 71.127 €	141.954 €	143.374 €	144.808 €	- 63.458 €	147.718 €	149.195 €	150.687 €	- 55.477 €	153.716 €
% sobre ventas	-3,27%	6,46%	6,46%	6,46%	-2,80%	6,46%	6,46%	6,46%	-2,35%	6,46%

Vejer de la Frontera, a 25 de Junio de 2020

Fdo.: El Promotor,
Nicolás Arganza Álvaro Sánchez con DNI nº 09.374.704-L, en representación de Inversiones Valhalla 2019 SL

Fdo.: Los arquitectos,
Gabriel Merchán Caballero
Arquitecto Colegiado nº1163 del COACA

Juan Muñoz Muñoz
Arquitecto Col. nº1127 del COACA

ANEXO 11: LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO PARCELA DE INTERVENCIÓN Y ENTORNO

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PARCELA Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN PARCELAS VECINAS



Foto 01: Acceso desde la Carretera A-2233 al Camino de Piñero.



Foto 02: Vista frontal del inicio del Camino de Piñero.



Foto 03: Vista al Oeste del entorno del Camino de Piñero.



Foto 04: Vista al Sur del entorno del Camino de Piñero.



Foto 05: Vista desde el Camino de Piñero de edificación cercana a la parcela.



Foto 06: Vista desde el Camino de Piñero de edificaciones cercanas a la parcela.



Foto 07: Vista al Sur desde el Camino de Piñero donde se aprecia quiosco situado en la linde Noroeste de la parcela (parte derecha de la foto) y edificaciones colindantes a la misma.



Foto 08: Vista al Noreste desde el Camino de Piñero desde las inmediaciones de la parcela.



Foto 09: Vista al Sur desde el Camino de Piñero a la esquina con la Carretera de El Palmar.



Foto 10: Vista desde la esquina Camino de Piñero - Carretera de El Palmar opuesta a la esquina Sur de la parcela.



Foto 11: Vista al Noroeste desde la Carretera de El Palmar, estando la parcela a la derecha de la foto.



Foto 12: Vista al Sureste desde la Carretera de El Palmar, estando la parcela a la izquierda de la foto.



Foto 13: Vista al Oeste desde la Carretera de El Palmar hacia las dunas frente a la parcela.



Foto 14: Vista al Suroeste desde la Carretera de El Palmar hacia las dunas y pasarela de acceso a la playa frente a la parcela.



Foto 15: Vista desde la Carretera de El Palmar de las edificaciones circundantes en el Suroeste de la parcela.



Foto 16: Vista desde la Carretera de El Palmar de aparcamientos para minusválidos y pasarela de acceso a la playa situados en el Suroeste de la parcela.

FOTOGRAFÍAS DESDE EL PERÍMETRO EXTERIOR DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN



Foto 17: Vista al Sureste desde el Camino de Piñero.



Foto 18: Vista al Sur desde el Camino de Piñero.



Foto 19: Vista al Este desde el cruce Camino de Piñero - Carretera de El Palmar



Foto 20: Vista al Este desde la Carretera de la Playa de El Palmar.



Foto 21: Vista al Noreste desde la Carretera de la Playa de El Palmar.



Foto 22: Vista al Oeste desde la Carretera de la Playa de El Palmar.



Foto 23: Vista al Oeste desde la Carretera de la Playa de la esquina Sur de la parcela ocupada por el cañaveral. Situación de contenedores.



Foto 24: Vista al Norte desde la esquina Sur de la parcela delante del cañaveral en la parcela 96.

FOTOGRAFIAS DE EDIFICACIONES INTERIORES EXISTENTES, FIJAS Y DESMONTABLES



Foto 25: Vista lateral del Quiosco - Bar con Pérgola situados en la parcela 95 junto al Lindero Sureste con la parcela 96.



Foto 26: Vista frontal del quiosco - bar con pérgola situados en la linde Sureste de la Parcela 95.



Foto 27: Vista de dos quioscos y pérgola situados en el cuadrante Norte de la parcela 95.



Foto 28: Vista frontal de las viviendas con patio delantero situada en la linde Suroeste de la parcela dando a la Carretera de la Playa.



Foto 29: Vista de contenedores situados en la esquina Oeste de la parcela.



Foto 30: Vista de postes de luz de media tensión atravesando la parcela de Noroeste a Sureste.

ANEXO 12: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA

PROYECTO DE	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA BEACH CLUB
EMPLAZAMIENTO	PARCELAS CATASTRALES 95, 96 Y OTRA EN EL POLÍGONO 33. ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE DPMT DE EL PALMAR, TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
PROMOTOR	INVERSIONES VALHALLA 2019 SL
ARQUITECTOS	GABRIEL MERCHÁN CABALLERO Y JUAN MUÑOZ MUÑOZ

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N.U)	E.D.	Otros
Vigente	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Denominación:										
En Tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
	Denominación:										
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística			POI	Plan de Ordenación Intermunicipal			PE	Plan Especial		
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales			PS	Plan de Sectorización			PA	Proyecto de Actuación sobre SNU		
DSU	Delimitación de Suelo Urbano			PAU	Programa de Actuación Urbanística			ED	Estudio de Detalle		
				PP	Plan Parcial			Otros			

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado _____	☐ Ordenado _____	Protección especial legislación _____ ☒
	No Consolidado _____	☐ Sectorizado _____	Protección especial planeamiento _____ ☐
		(o Programado o Apto para urbanizar)	
		No Sectorizado _____ ☐	De Carácter rural o natural _____ ☐
		(o No Programado)	Hábitat rural diseminado _____ ☐
			_____ ☐
En Tramitación	Consolidado _____	☐ Ordenado _____	Protección especial legislación _____ ☐
	No Consolidado _____	☐ Sectorizado _____	Protección especial planeamiento _____ ☐
		No Sectorizado _____	De Carácter rural o natural _____ ☐
			Hábitat rural diseminado _____ ☐

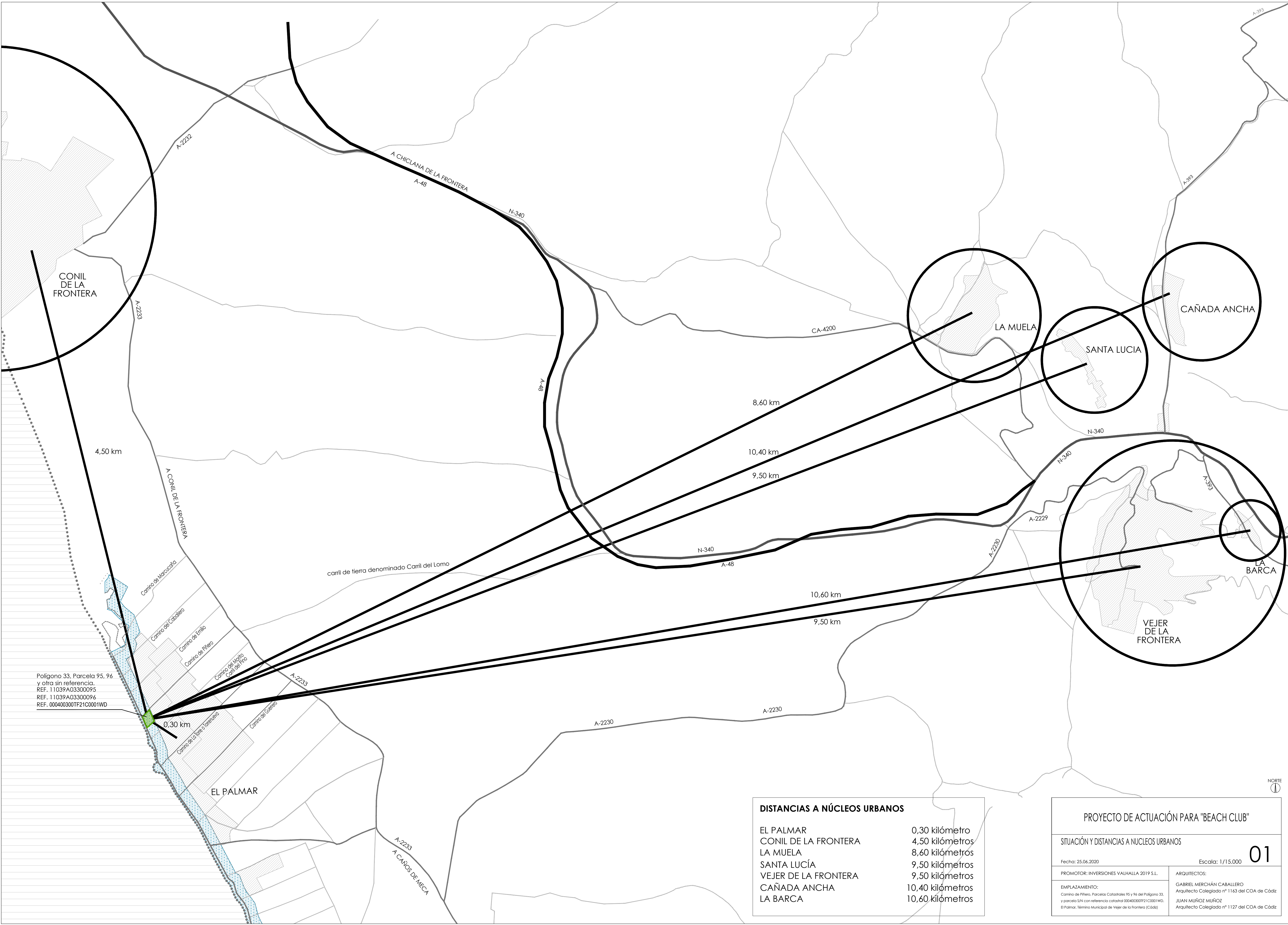
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
En Tramitación	

PLANIMETRÍA PROYECTO DE ACTUACIÓN BEACH CLUB

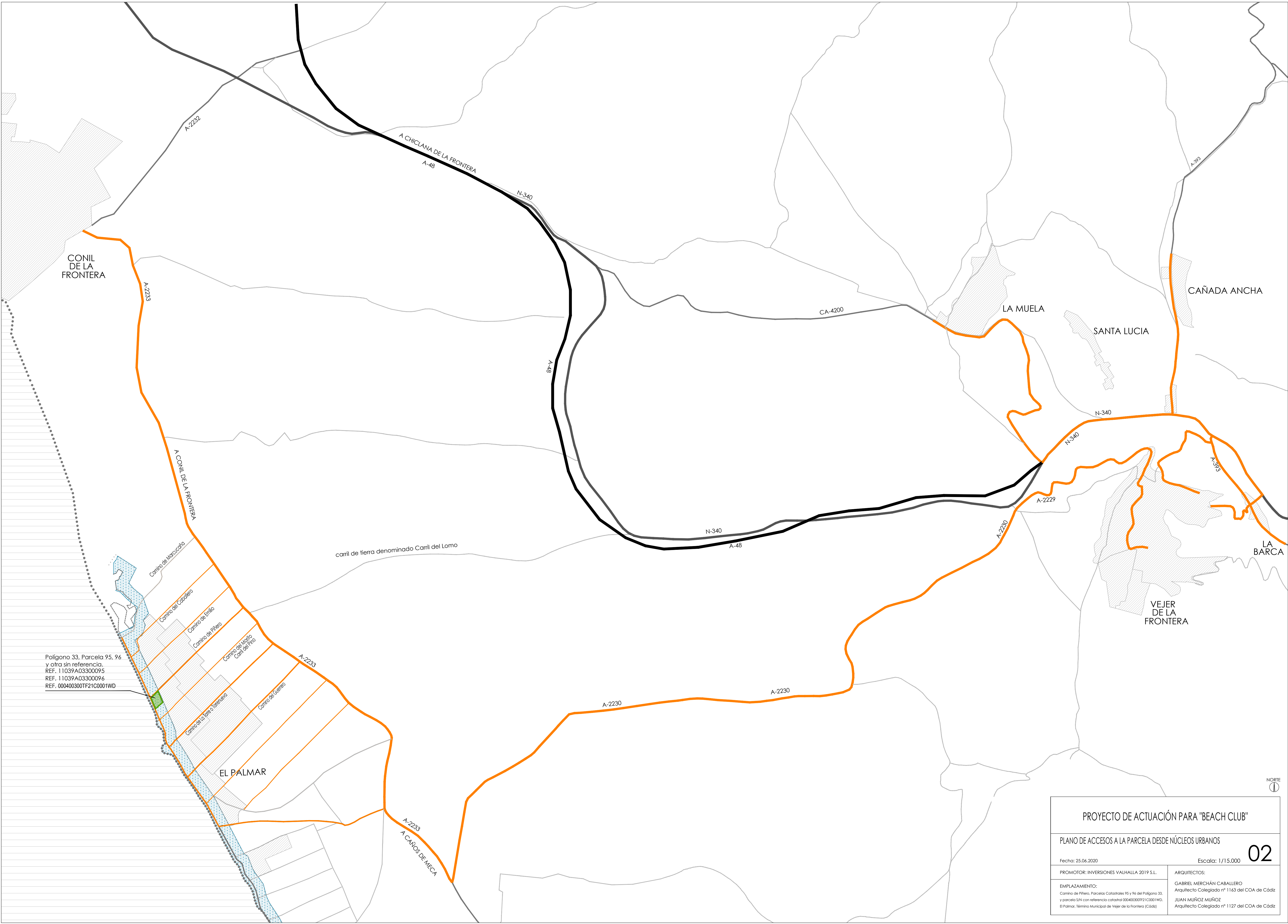
ÍNDICE DE PLANIMETRÍA

PLANO Nº 1:	SITUACIÓN Y DISTANCIAS A NÚCLEOS URBANOS
PLANO Nº 2:	PLANO DE ACCESOS A LA PARCELA DESDE NÚCLEOS URBANOS
PLANO Nº 3:	EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1KM. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
PLANO Nº 4:	PLANO TOPOGRÁFICO CON COORDENADAS UTM 30 ETRS 89. PLANO TOPOGRÁFICO CON CURVAS DE NIVEL DE LA PARCELA
PLANO Nº 5:	PLANTA BAJA DE ZONIFICACIÓN Y USOS
PLANO Nº 6:	PLANTA PRIMERA DE ZONIFICACIÓN Y USOS
PLANO Nº 7:	PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN: PLANTA BAJA. SUPERFICIES
PLANO Nº 8:	PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCIÓN: PLANTA PRIMERA. SUPERFICIES
PLANO Nº 9:	PLANTA DE CUBIERTAS
PLANO Nº 10:	ALZADOS Y SECCIONES GENERALES
PLANO Nº 11:	PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS EDIFICIO PRINCIPAL
PLANO Nº 12:	PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS SOLARIUM VIP ELEVADO, ASEOS Y MÓDULOS EXTERIORES



DISTANCIAS A NÚCLEOS URBANOS	
EL PALMAR	0,30 kilómetro
CONIL DE LA FRONTERA	4,50 kilómetros
LA MUELA	8,60 kilómetros
SANTA LUCÍA	9,50 kilómetros
VEJER DE LA FRONTERA	9,50 kilómetros
CAÑADA ANCHA	10,40 kilómetros
LA BARCA	10,60 kilómetros

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"	
SITUACIÓN Y DISTANCIAS A NÚCLEOS URBANOS	
Fecha: 25.06.2020	Escala: 1/15.000
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.	ARQUITECTOS:
EMPLAZAMIENTO: Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela S/N con referencia catastral 000400300TF21C0001WD. El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)	GABRIEL MERCHÁN CABALLERO Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz JUAN MUÑOZ MUÑOZ Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANO DE ACCESOS A LA PARCELA DESDE NÚCLEOS URBANOS

Fecha: 25.06.2020

PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

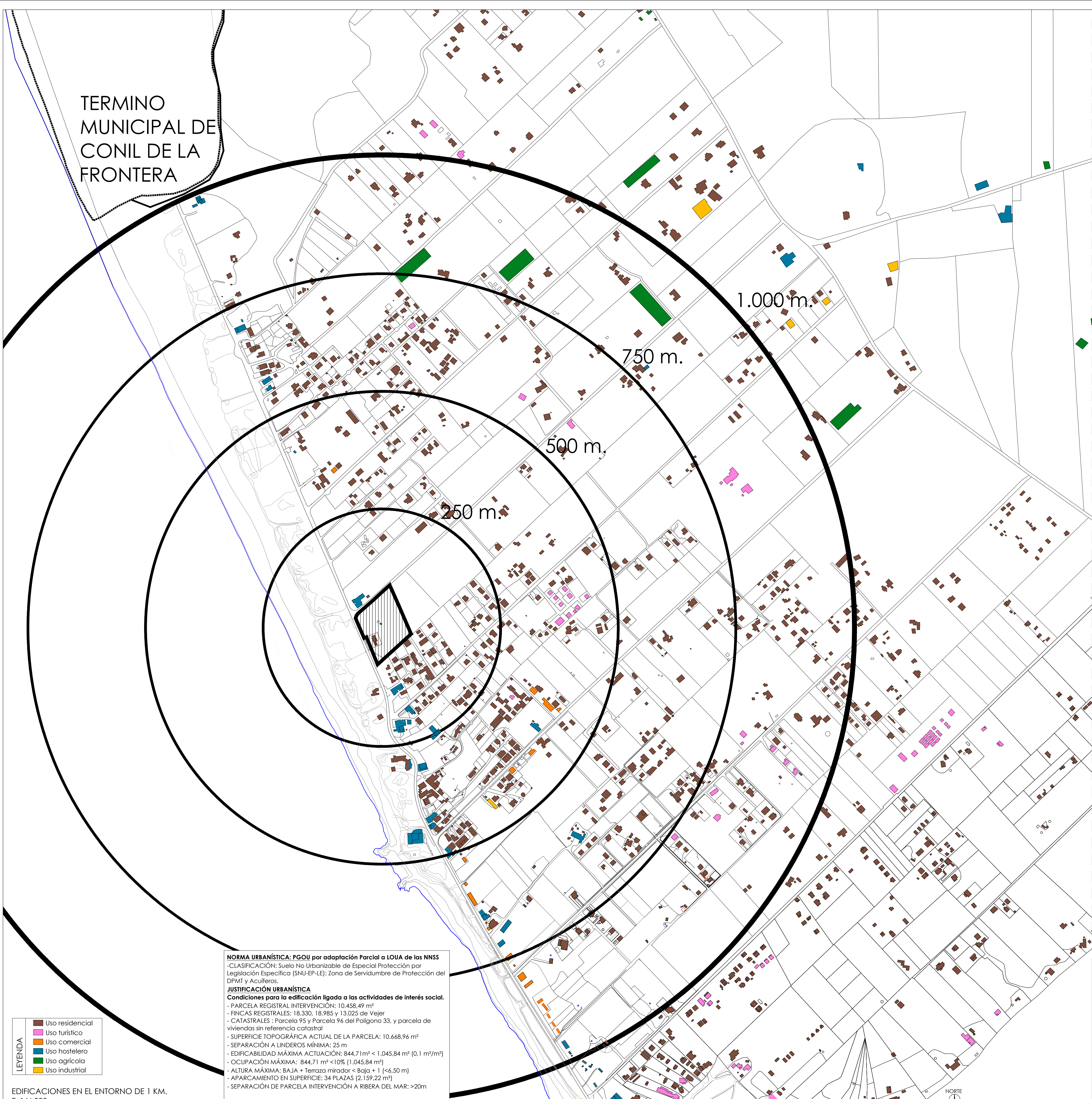
EMPLAZAMIENTO:
Camino de Pítero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400300TF21C0001WD.
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

Escala: 1/15.000

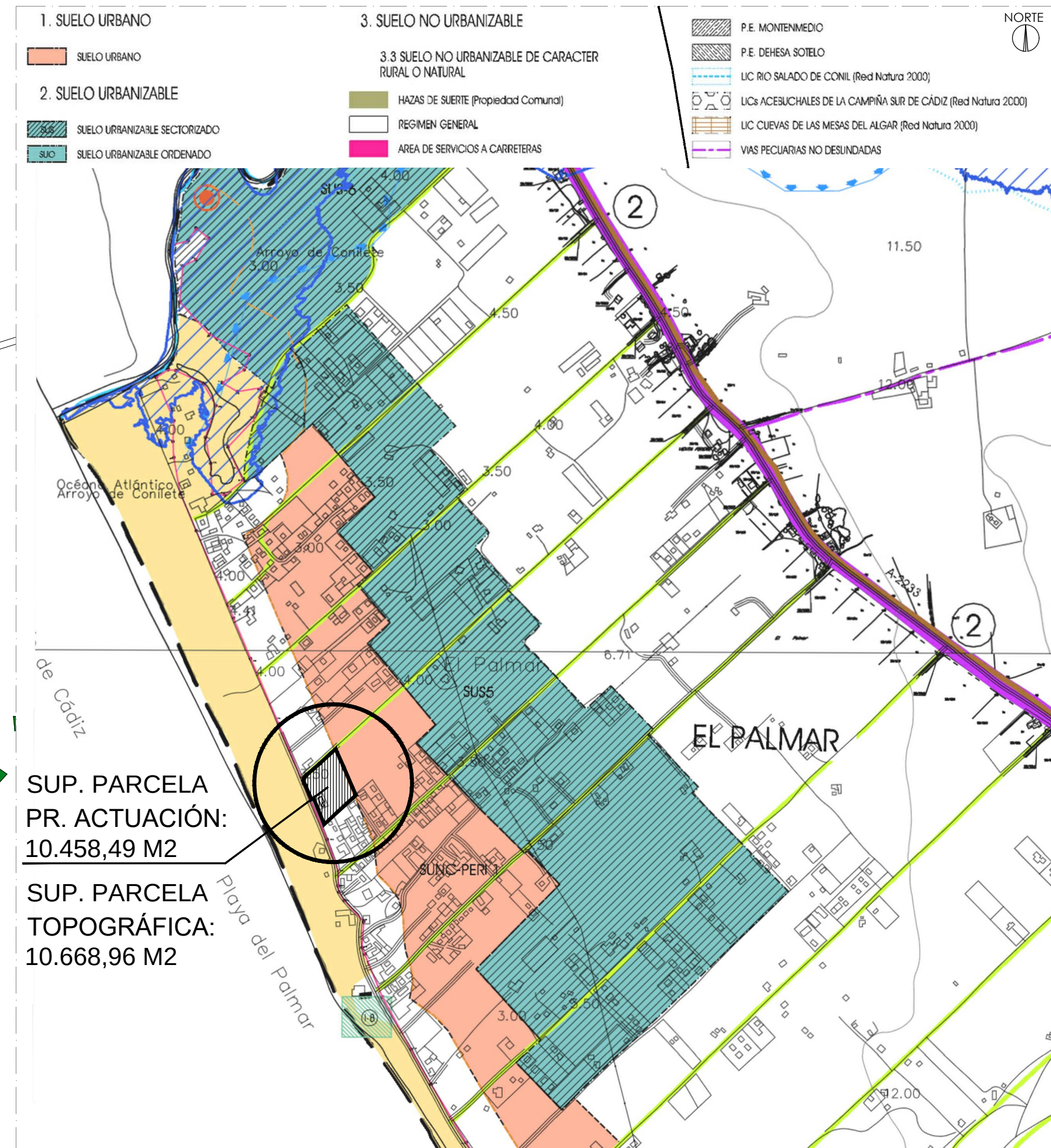
ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

NORTE

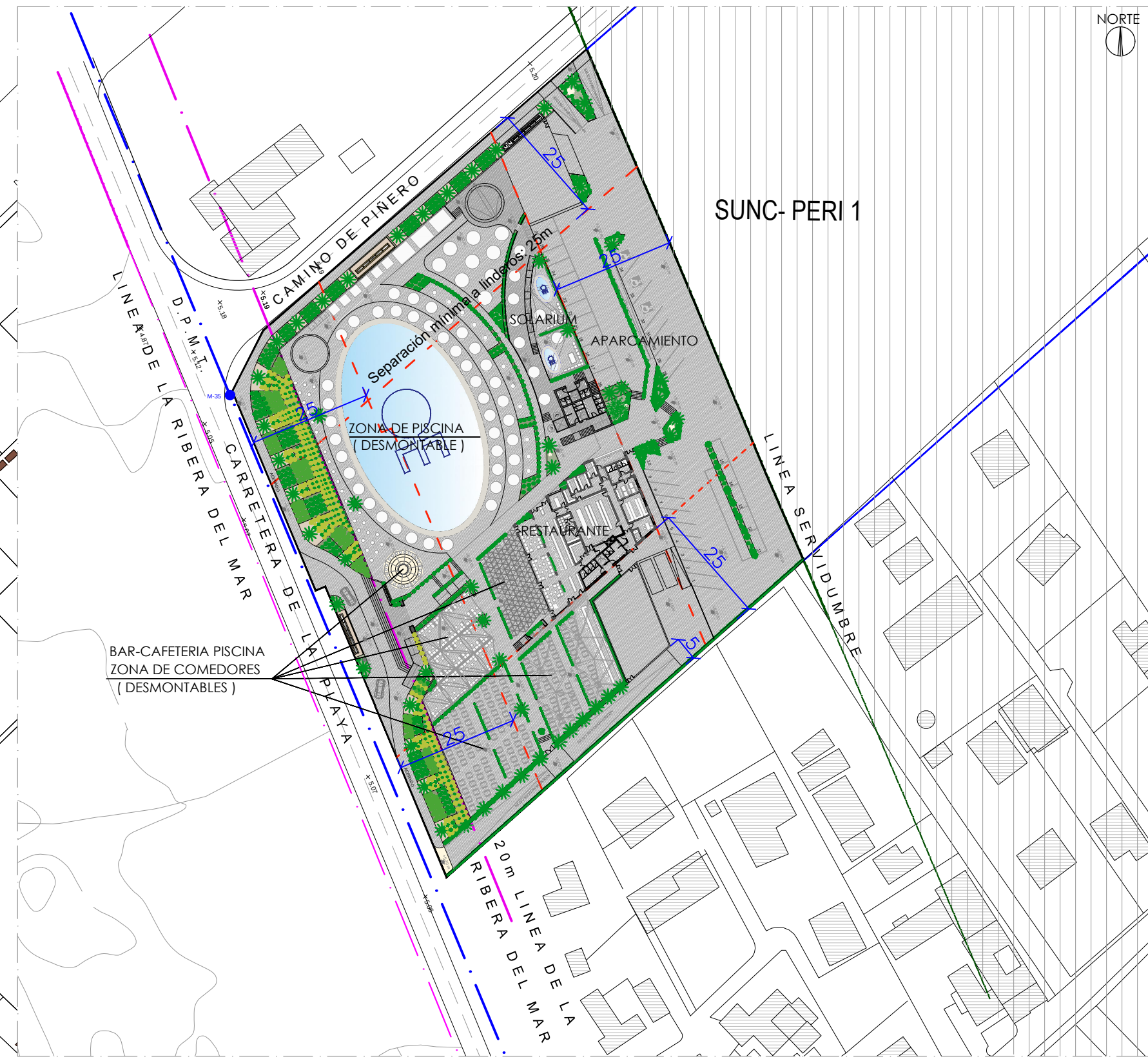
02



TERMINO MUNICIPAL DE CONIL DE LA FRONTERA



SITUACIÓN DE LA PARCELA EN BASE AL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA VIGENTE (EL PALMAR)
PLANO OE.01.12 Y OE.01.17 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL. E_1/10.000



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. E_1/1.000

- LEYENDA
- Uso residencial
 - Uso turístico
 - Uso comercial
 - Uso hostelero
 - Uso agrícola
 - Uso industrial

EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1 KM.
E_1/4.000

NORMA URBANÍSTICA: PGOU por adaptación Parcial a LOUA de las NNSS
-CLASIFICACIÓN: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNU-EP-LE): Zona de Servidumbre de Protección del DPMT y Acuíferos.
JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social.
- PARCELA REGISTRAL INTERVENCIÓN: 10.458,49 m²
- FINCAS REGISTRALES: 18.330, 18.985 y 13.025 de Vejer
- CATASTRALES : Parcela 95 y Parcela 96 del Polígono 33, y parcela de viviendas sin referencia catastral
- SUPERFICIE TOPOGRÁFICA ACTUAL DE LA PARCELA: 10.668,96 m²
- SEPARACIÓN A LINDEROS MÍNIMA: 25 m
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA ACTUACIÓN: 844,71m² < 1.045,84 m² [0,1 m²/m²]
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 844,71 m² <10% (1.045,84 m²)
- ALTURA MÁXIMA: BAJA + Terraza mirador < Baja + 1 (<6,50 m)
- APARCAMIENTO EN SUPERFICIE: 34 PLAZAS (2.159,22 m²)
- SEPARACIÓN DE PARCELA INTERVENCIÓN A RIBERA DEL MAR: >20m

AFECCIÓN POR ACUIFEROS:
En cuanto a nuestra zona de actuación se encuentra en suelo afectado por acuífero, lo es de aplicación los artículos 3.3 y 5.1.7, de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como lo contenido en el artículo 9.2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de vertidos al dominio público hidráulico (modificado por el artículo 23 del Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía). No se dispondrán unidades de depuración filtrantes, sino que solo se instalarán unidades estancas de acumulación de aguas residuales, y siempre fuera de los 20m desde la Ribera Interior del Mar.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE 1 KM.
JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
Fecha: 25.06.2020

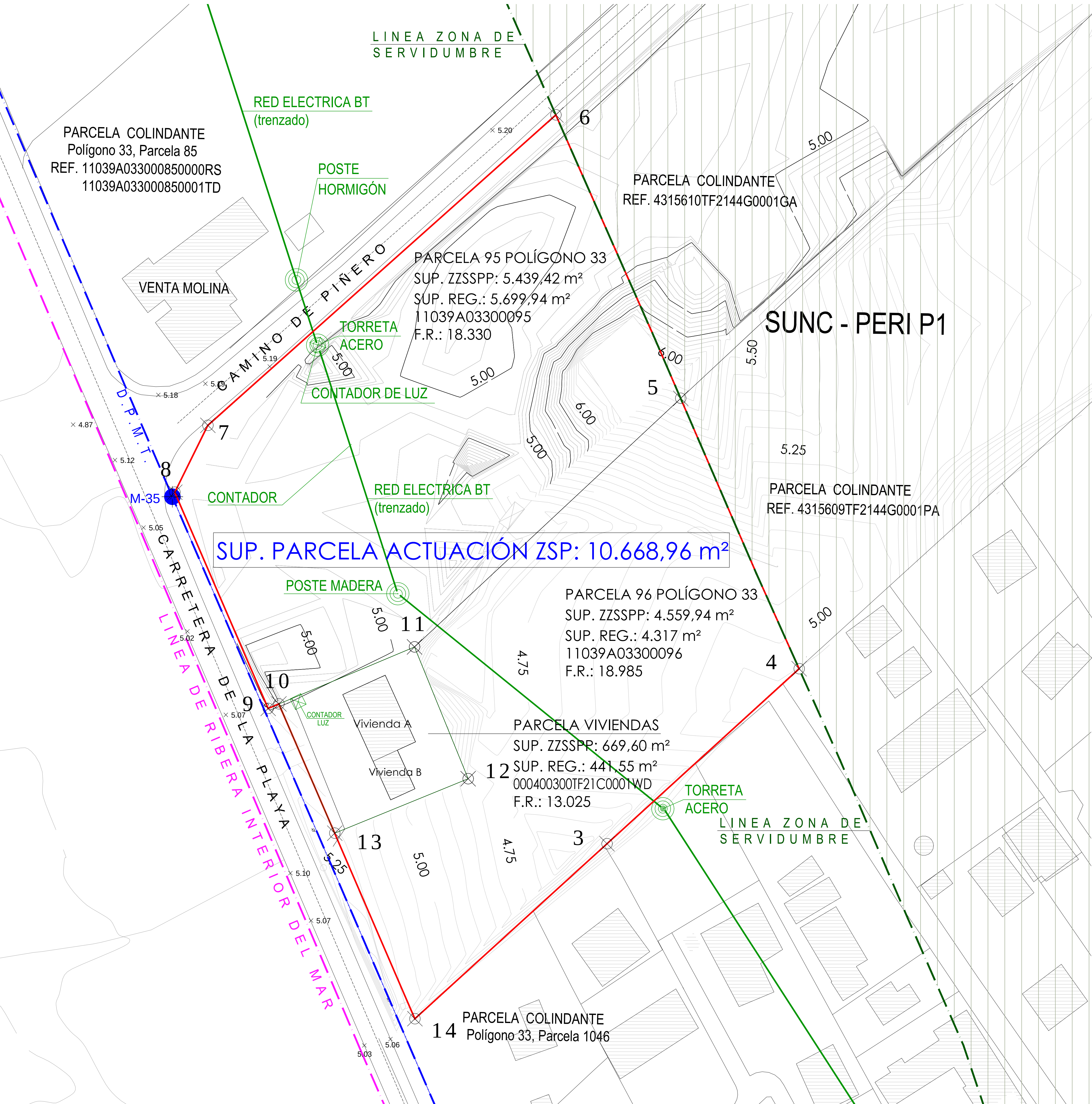
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela S/N con referencia catastral 0004003001F21C0001WD, El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

Escala: 1/4.000

03

ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecta Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz



SUP. PARCELA ACTUACIÓN ZSP: 10.668,96 m²

PARCELA PROYECTO ACTUACIÓN		
NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
M-35	223829.8538	4014565.0232
M-36	223883.4450	4014440.8540
3	223911.7555	4014499.6467
4	223947.9721	4014532.5977
5	223925.6523	4014583.5394
6	223902.1102	4014636.9934
7	223836.5377	4014578.4789
8	223830.3057	4014565.8735
9	223847.8991	4014525.1402
10	223849.9273	4014525.9924
11	223875.4870	4014536.7310
12	223885.5940	4014511.9020
13	223860.4463	4014501.6387
14	223875.5479	4014466.6748

SUPERFICIE DE PARCELAS PROYECTO DE ACTUACION (m2)			
SUP./PARCELA	CATASTRO	TOPOGRAFICO	REGISTRAL
PARCELA 95	4.909,00 m2	5.439,42 m2	5.699,94 m2
PARCELA 96	3.004,00 m2	4.559,94 m2	4.317,00 m2
PARCELA VIVIENDAS	155,00 m2	669,60 m2	441,55 m2
TOTAL	8.068,00 m	10.668,96 m2	10.458,49 m2

* A EFECTOS DE CÁLCULO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS TOMAREMOS LA SUPERFICIE REGISTRAL.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

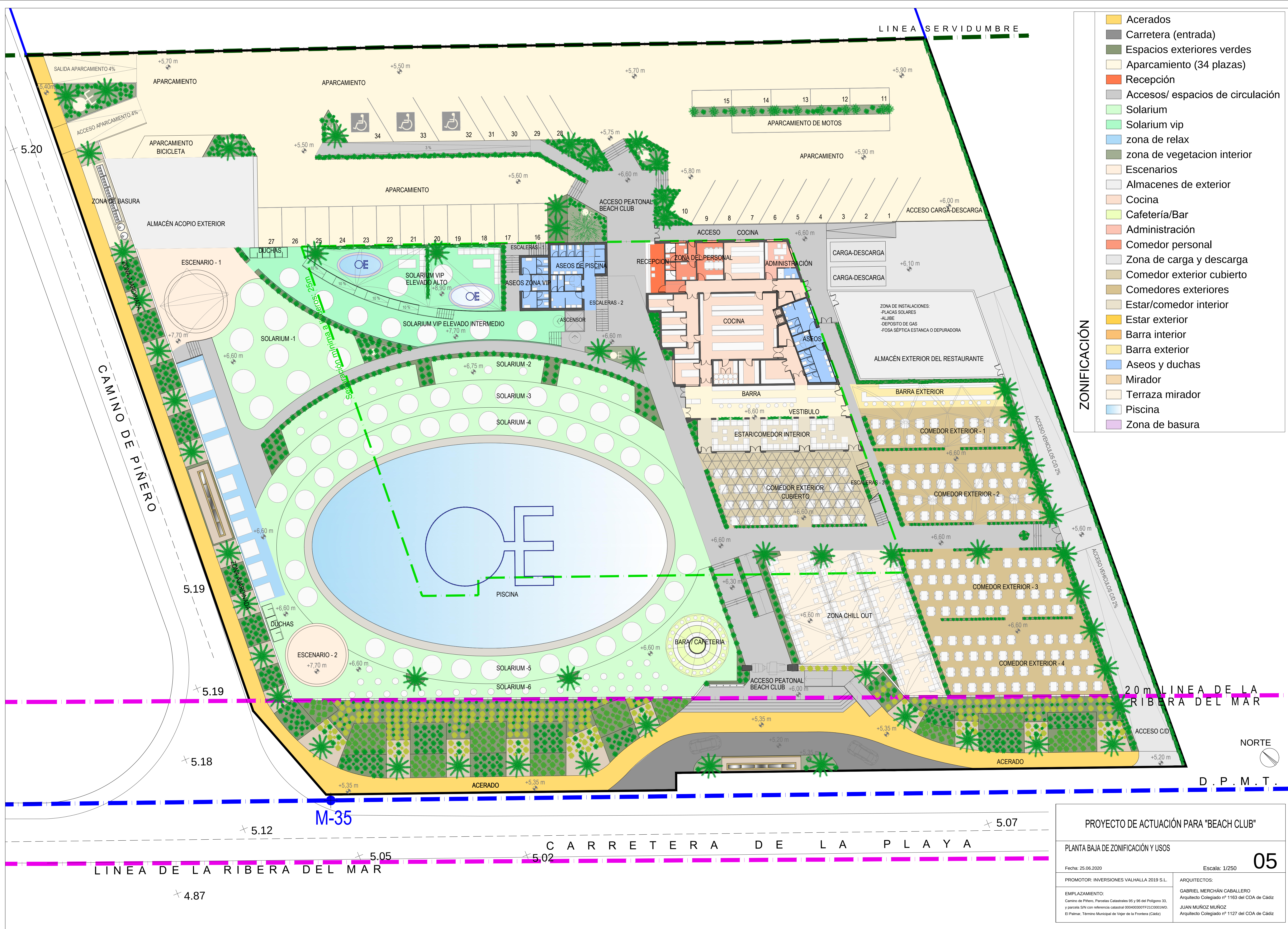
PLANO TOPOGRAFICO CON COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
PLANO TOPOGRAFICO CON CURVAS DE NIVEL DE LA PARCELA
Fecha: 25.06.2020

04

PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400300TF21C0001WD,
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)



- ZONIFICACIÓN**
- Acerados
 - Carretera (entrada)
 - Espacios exteriores verdes
 - Aparcamiento (34 plazas)
 - Recepción
 - Accesos/ espacios de circulación
 - Solarium
 - Solarium vip
 - zona de relax
 - zona de vegetacion interior
 - Escenarios
 - Almacenes de exterior
 - Cocina
 - Cafetería/Bar
 - Administración
 - Comedor personal
 - Zona de carga y descarga
 - Comedor exterior cubierto
 - Comedores exteriores
 - Estar/comedor interior
 - Estar exterior
 - Barra interior
 - Barra exterior
 - Aseos y duchas
 - Mirador
 - Terraza mirador
 - Piscina
 - Zona de basura

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANTA BAJA DE ZONIFICACIÓN Y USOS

Fecha: 25.06.2020

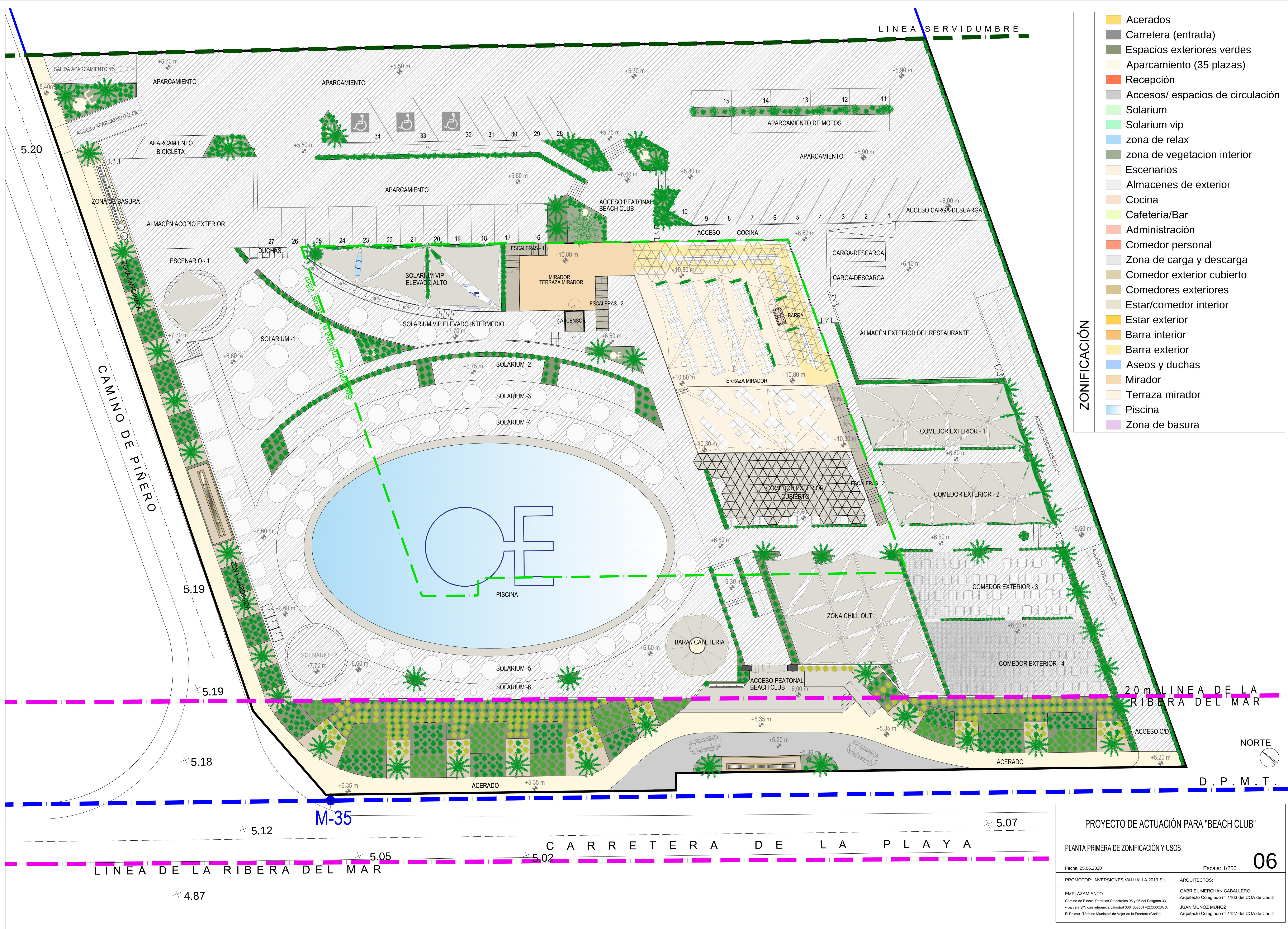
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400307F21C0001WD,
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

Escala: 1/250

ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

05



- ZONIFICACIÓN**
- Acerados
 - Carretera (entrada)
 - Espacios exteriores verdes
 - Aparcamiento (35 plazas)
 - Recepción
 - Accesos/ espacios de circulación
 - Solarium
 - Solarium vip
 - zona de relax
 - zona de vegetacion interior
 - Escenarios
 - Almacenes de exterior
 - Cocina
 - Cafetería/Bar
 - Administración
 - Comedor personal
 - Zona de carga y descarga
 - Comedor exterior cubierto
 - Comedores exteriores
 - Estar/comedor interior
 - Estar exterior
 - Barra interior
 - Barra exterior
 - Aseos y duchas
 - Mirador
 - Terraza mirador
 - Piscina
 - Zona de basura

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANTA PRIMERA DE ZONIFICACIÓN Y USOS

Fecha: 25.06.2020

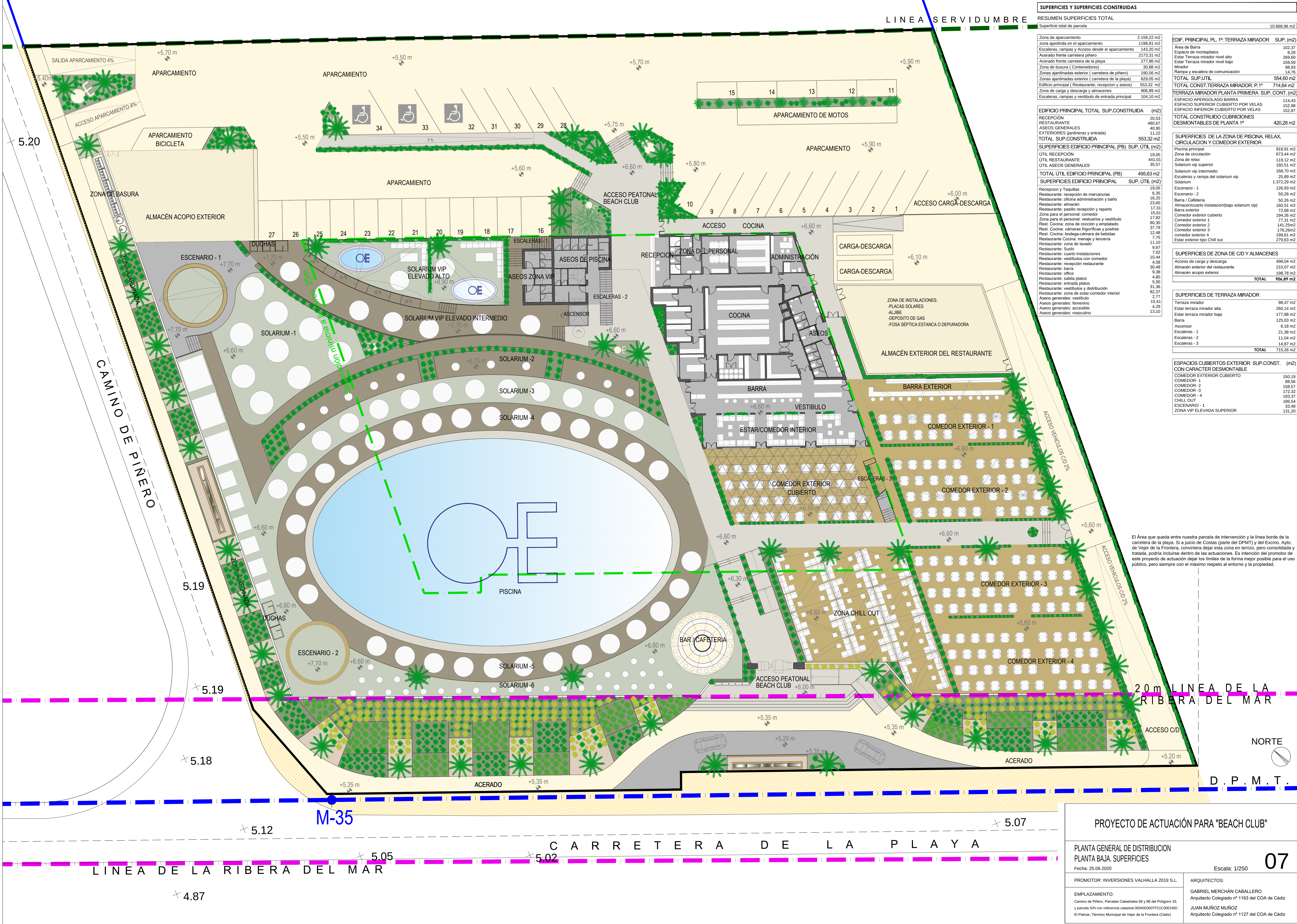
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400307F21C0001WD,
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

Escala: 1/250

ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

06



SUPERFICIES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
RESUMEN SUPERFICIES TOTAL		
Superficie total de parcela		10.668,96 m2
Zona de aparcamiento	2.159,22 m2	
zona ajardinada en el aparcamiento	1198,81 m2	
Escaleras, rampas y Acceso desde el aparcamiento	143,20 m2	
Acera de frente carretera pilero	2173,31 m2	
Acera de frente carretera de la playa	277,86 m2	
Zona de busura (Contenedores)	30,88 m2	
Zonas ajardinadas exterior (carretera de piñero)	190,56 m2	
Zonas ajardinadas exterior (carretera de la playa)	629,05 m2	
Edificio principal (Restaurante, recepción y aseos)	553,32 m2	
Zona de carga y descarga y almacenes	906,89 m2	
Escaleras, rampas y vestíbulo de entrada principal	104,10 m2	

EDIFICIO PRINCIPAL TOTAL SUP.CONSTRUIDA (m2)	
RECEPCIÓN	20,53
RESTAURANTE	480,67
ASEOS GENERALES	40,90
EXTERIORES (jardines y entrada)	11,22
TOTAL SUP.CONSTRUIDA	553,32 m2

SUPERFICIES EDIFICIO PRINCIPAL (PB) SUP.UTIL (m2)	
UTIL RECEPCIÓN	19,05
UTIL RESTAURANTE	441,01
UTIL ASEOS GENERALES	35,57
TOTAL UTIL EDIFICIO PRINCIPAL (PB)	495,63 m2
SUPERFICIES EDIFICIO PRINCIPAL SUP.UTIL (m2)	
Recepción y Taquillas	19,05
Restaurante: recepción de mercancías	6,35
Restaurante: oficina administración y baño	16,25
Restaurante: almacén	23,65
Restaurante: pasillo recepción y reparto	17,31
Zona para el personal: comedor	15,61
Zona para el personal: vestuario y vestíbulo	17,82
Rest. Cocina: zona de cocción y emplatado	80,30
Rest. Cocina: cámaras frigoríficas y postres	37,79
Rest. Cocina: bodega-cámara de bebidas	12,48
Restaurante Cocina: menaje y lencería	7,75
Restaurante: zona de lavado	11,10
Restaurante: Sushi	9,67
Restaurante: cuarto instalaciones	7,02
Restaurante: vestíbulos con comedor	10,44
Restaurante: recepción restaurante	4,08
Restaurante: barra	30,48
Restaurante: office	9,38
Restaurante: salida platos	4,80
Restaurante: entrada platos	5,00
Restaurante: vestíbulos y distribución	31,36
Restaurante: zona de estar-comedor interior	82,37
Aseos generales: vestíbulo	2,77
Aseos generales: femenino	15,41
Aseos generales: accesible	4,29
Aseos generales: masculino	13,10

SUPERFICIES DE LA ZONA DE PISCINA, RELAX, CIRCULACION Y COMEDOR EXTERIOR	
Piscina principal	918,91 m2
Zona de circulación	673,44 m2
Zona de relax	119,12 m2
Solarium vip superior	160,51 m2
Solarium vip intermedio	168,70 m2
Escaleras y rampa del solarium vip	25,89 m2
Solarium	1.372,29 m2
Escenario - 1	126,93 m2
Escenario - 2	50,26 m2
Barra / Cafetería	50,26 m2
Almacén/cuarto instalación(bajo solarium vip)	160,51 m2
Barra exterior	72,68 m2
Comedor exterior cubierto	194,26 m2
Comedor exterior 1	77,31 m2
Comedor exterior 2	141,25m2
Comedor exterior 3	178,26m2
comedor exterior 4	199,61 m2
Estar exterior tipo Chill out	279,63 m2

SUPERFICIES DE ZONA DE C/D Y ALMACENES	
Acceso de carga y descarga	498,04 m2
Almacén exterior del restaurante	210,07 m2
Almacén acopio exterior	198,78 m2
TOTAL	906,89 m2

SUPERFICIES DE TERRAZA MIRADOR	
Terraza mirador	98,47 m2
Estar terraza mirador alta	260,14 m2
Estar terraza mirador baja	177,88 m2
Barra	125,03 m2
Ascensor	6,18 m2
Escaleras - 1	21,38 m2
Escaleras - 2	11,04 m2
Escaleras - 3	14,87 m2
TOTAL	715,26 m2

ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIOR SUP.CONST. (m2) CON CARACTER DESMONTABLE	
COMEDOR EXTERIOR CUBIERTO	150,19
COMEDOR - 1	88,56
COMEDOR - 2	158,57
COMEDOR - 3	172,32
COMEDOR - 4	193,37
CHILL-OUT	186,54
ESCENARIO - 1	33,46
ZONA VIP ELEVADA SUPERIOR	131,20

El Área que queda entre nuestra parcela de intervención y la línea borde de la carretera de la playa. Si a juicio de Costas (parte del DPMT) y del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera, conviniera dejar esta zona en terrizo, pero consolidada y tratada, podría incluirse dentro de las actuaciones. Es intención del promotor de este proyecto de actuación dejar los límites de la forma mejor posible para el uso público, pero siempre con el máximo respeto al entorno y la propiedad.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCION
PLANTA BAJA, SUPERFICIES

Fecha: 25.06.2020

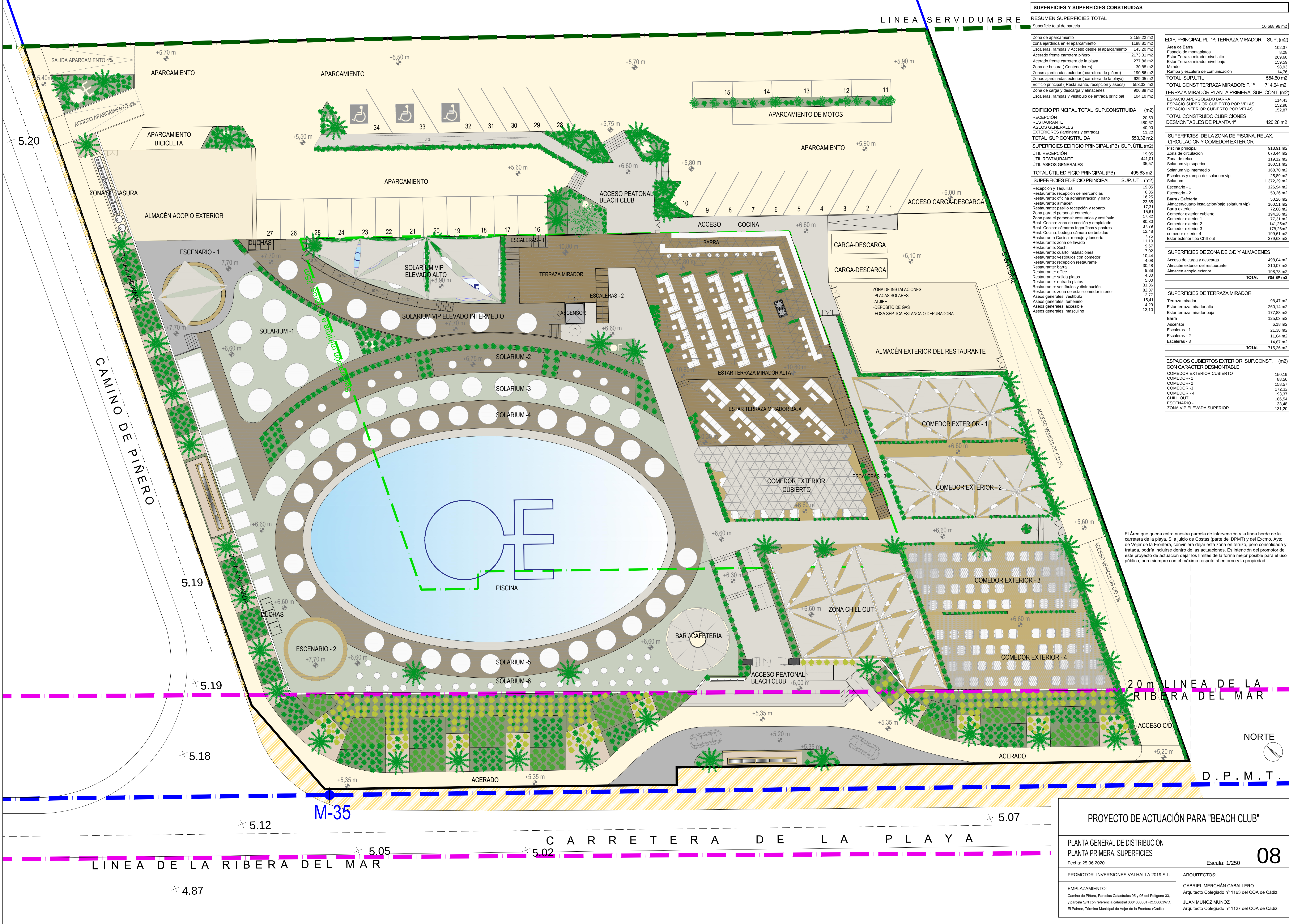
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela S/N con referencia catastral 000400307F21C0001WD, El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

Escala: 1/250

ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHAN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

07



SUPERFICIES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
RESUMEN SUPERFICIES TOTAL		
Superficie total de parcela		10.668,96 m2
Zona de aparcamiento	2.159,22 m2	
zona ajardinada en el aparcamiento	1198,81 m2	
Escaleras, rampas y Acceso desde el aparcamiento	143,20 m2	
Acera de la zona ajardinada	2173,31 m2	
Acera de la zona ajardinada	277,86 m2	
Zona de buseta (Contenedores)	30,88 m2	
Zonas ajardinadas exterior (carretera de piñero)	190,56 m2	
Zonas ajardinadas exterior (carretera de la playa)	629,05 m2	
Edificio principal (Restaurante, recepción y aseos)	553,32 m2	
Zona de carga y descarga y almacenes	906,89 m2	
Escaleras, rampas y vestíbulo de entrada principal	104,10 m2	

EDIFICIO PRINCIPAL TOTAL SUP.CONSTRUIDA (m2)		
RECEPCIÓN	20,53	
RESTAURANTE	480,67	
ASEOS GENERALES	40,90	
EXTERIORES (jardinería y entrada)	11,22	
TOTAL SUP.CONSTRUIDA	553,32 m2	

SUPERFICIES EDIFICIO PRINCIPAL (PB) SUP.UTIL (m2)		
UTIL RECEPCIÓN	19,05	
UTIL RESTAURANTE	441,01	
UTIL ASEOS GENERALES	35,57	
TOTAL UTIL EDIFICIO PRINCIPAL (PB)	495,63 m2	

SUPERFICIES EDIFICIO PRINCIPAL SUP.UTIL (m2)		
Recepción y Taquillas	19,05	
Restaurante: recepción de mercancías	6,35	
Restaurante: oficina administración y baño	16,25	
Restaurante: almacén	23,65	
Restaurante: pasillo recepción y reparto	17,31	
Zona para el personal: comedor	15,61	
Zona para el personal: vestuario y vestíbulo	17,82	
Rest. Cocina: zona de cocción y emplatado	80,30	
Rest. Cocina: cámaras frigoríficas y postres	37,79	
Rest. Cocina: bodega-cámara de bebidas	12,48	
Restaurante Cocina: menaje y lencería	7,75	
Restaurante: zona de lavado	11,10	
Restaurante: Sushi	9,67	
Restaurante: cuarto instalaciones	7,02	
Restaurante: vestíbulo con comedor	10,44	
Restaurante: recepción restaurante	4,08	
Restaurante: barra	30,48	
Restaurante: office	9,38	
Restaurante: salida platos	4,80	
Restaurante: entrada platos	5,00	
Restaurante: vestíbulo y distribución	31,36	
Restaurante: zona de estar-comedor interior	82,37	
Aseos generales: vestíbulo	2,77	
Aseos generales: femenino	15,41	
Aseos generales: accesible	4,29	
Aseos generales: masculino	13,10	

SUPERFICIES DE LA ZONA DE PISCINA, RELAX, CIRCULACIÓN Y COMEDOR EXTERIOR		
Piscina principal	918,91 m2	
Zona de circulación	673,44 m2	
Zona de relax	119,12 m2	
Solarium vip superior	160,51 m2	
Solarium vip intermedio	168,70 m2	
Escaleras y rampa del solarium vip	25,89 m2	
Solarium	1.372,29 m2	
Escenario - 1	126,94 m2	
Escenario - 2	50,26 m2	
Barra / Cafetería	50,26 m2	
Almacén/cuarto instalación(bajo solarium vip)	160,51 m2	
Barra exterior	72,68 m2	
Comedor exterior cubierto	194,26 m2	
Comedor exterior 1	77,51 m2	
Comedor exterior 2	141,25 m2	
Comedor exterior 3	178,26 m2	
Comedor exterior 4	199,61 m2	
Estar exterior tipo Chill out	279,63 m2	

SUPERFICIES DE ZONA DE C/D Y ALMACENES		
Acceso de carga y descarga	498,04 m2	
Almacén exterior del restaurante	210,07 m2	
Almacén acopio exterior	198,78 m2	
TOTAL	906,89 m2	

SUPERFICIES DE TERRAZA MIRADOR		
Terraza mirador	98,47 m2	
Estar terraza mirador alta	260,14 m2	
Estar terraza mirador baja	177,88 m2	
Barra	125,03 m2	
Ascensor	6,18 m2	
Escaleras - 1	21,38 m2	
Escaleras - 2	11,04 m2	
Escaleras - 3	14,87 m2	
TOTAL	715,26 m2	

ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIOR SUP.CONST. (m2) CON CARACTER DESMONTABLE		
COMEDOR EXTERIOR CUBIERTO	150,19	
COMEDOR - 1	88,56	
COMEDOR - 2	158,57	
COMEDOR - 3	172,32	
COMEDOR - 4	193,37	
CHILL OUT	186,54	
ESCENARIO - 1	33,46	
ZONA VIP ELEVADA SUPERIOR	131,20	

El Área que queda entre nuestra parcela de intervención y la línea borde de la carretera de la playa. Si a juicio de Costas (parte del DPMT) y del Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera, conviniera dejar esta zona en terrizo, pero consolidada y tratada, podría incluirse dentro de las actuaciones. Es intención del promotor de este proyecto de actuación dejar los límites de la forma mejor posible para el uso público, pero siempre con el máximo respeto al entorno y la propiedad.

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANTA GENERAL DE DISTRIBUCION
PLANTA PRIMERA. SUPERFICIES

Fecha: 25.06.2020

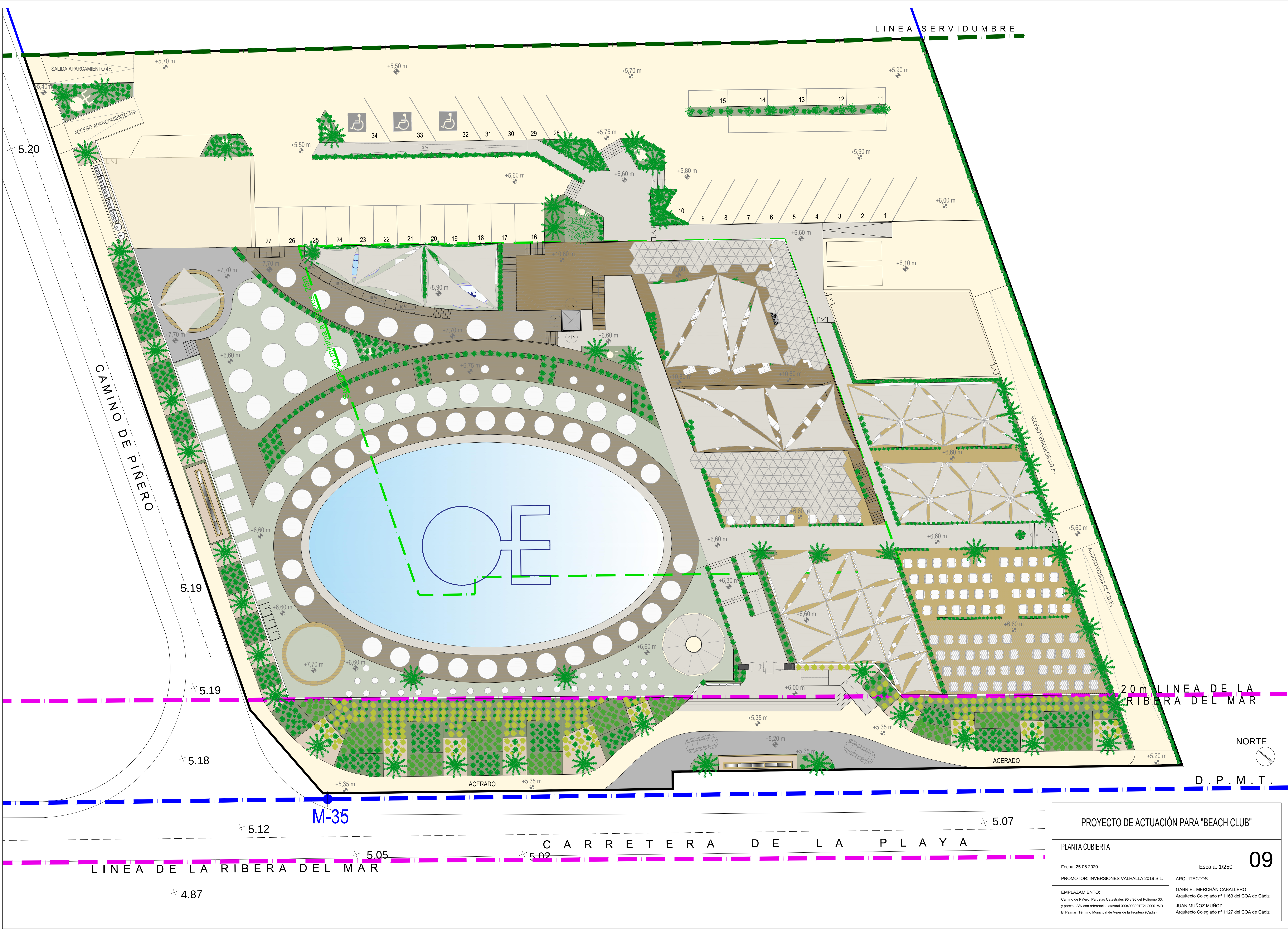
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400307F21C0001WD,
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

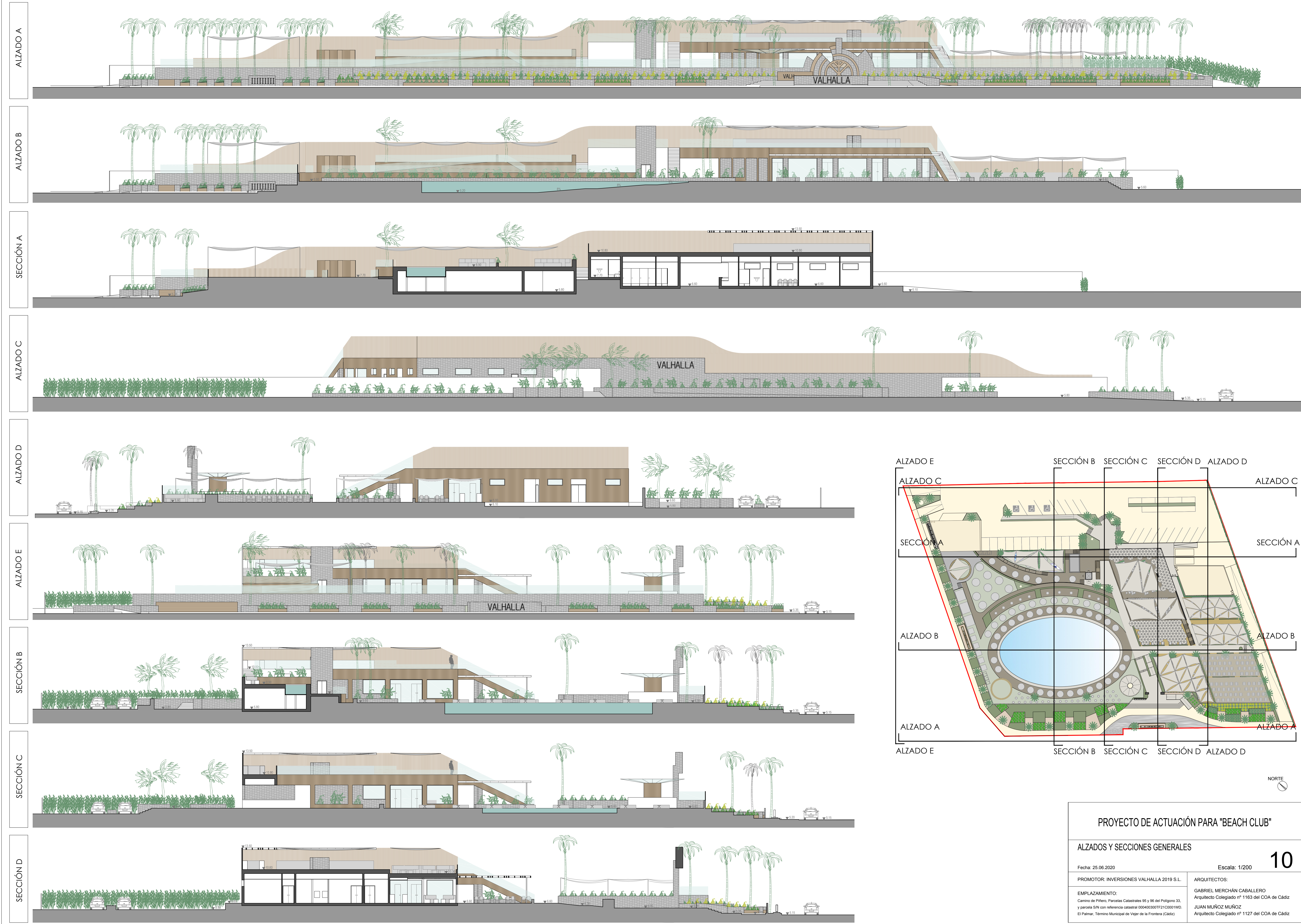
ARQUITECTOS:
GABRIEL MERCHAN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

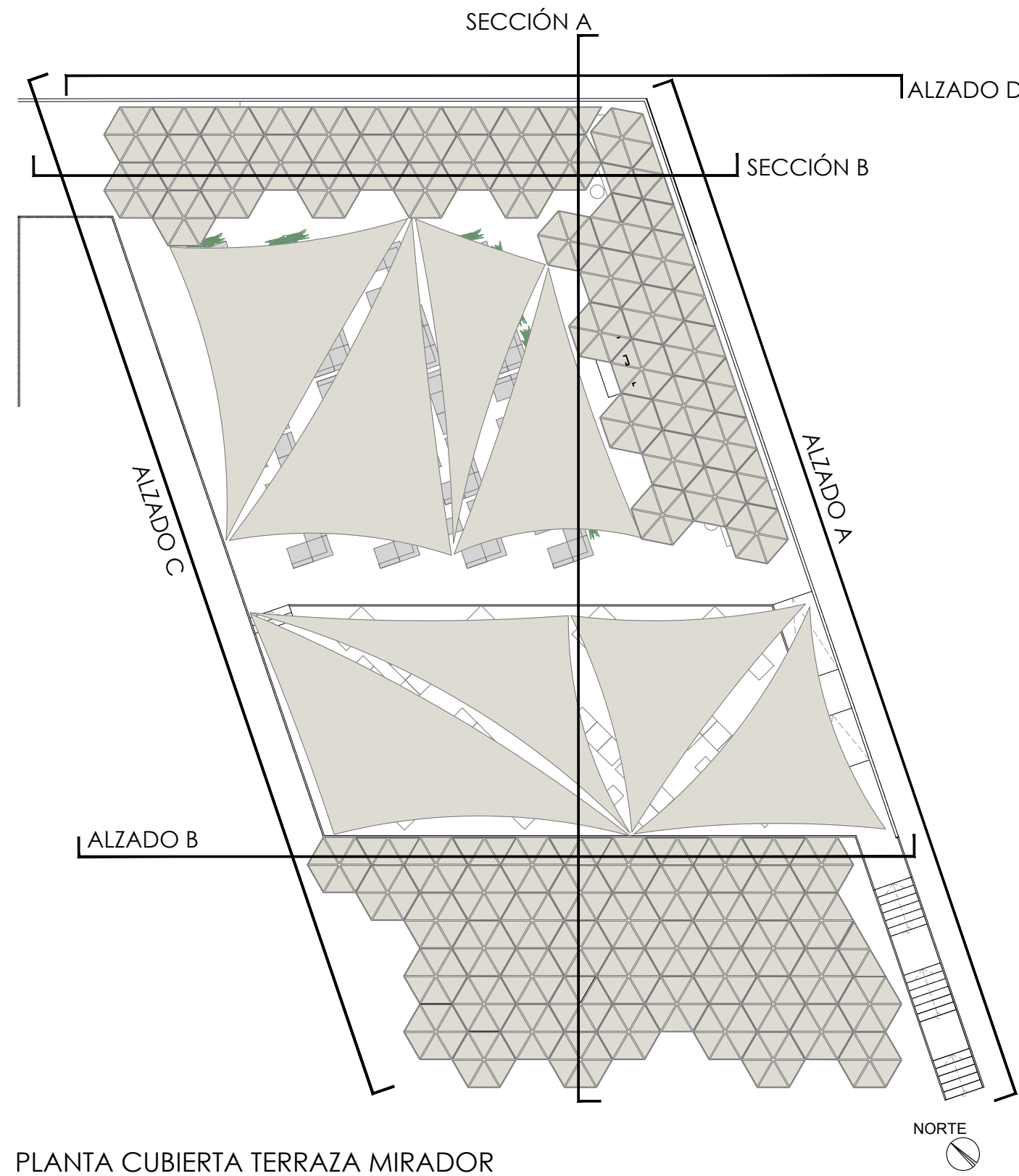
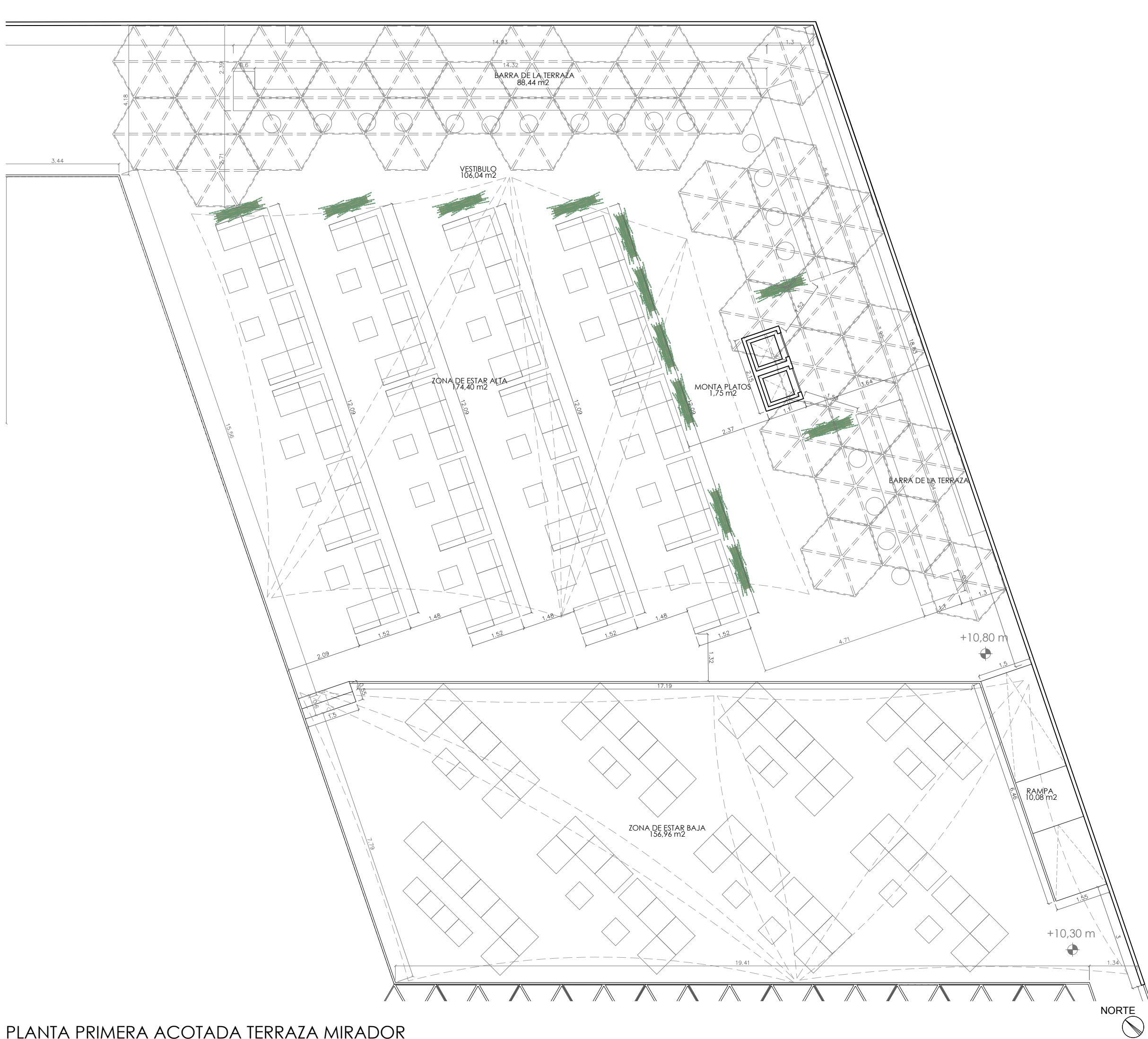
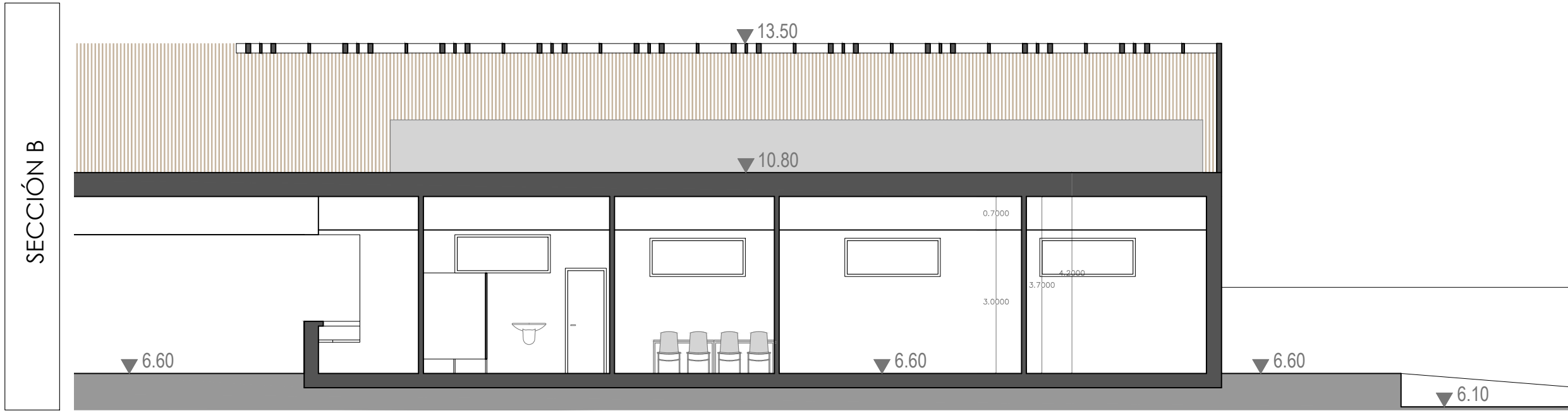
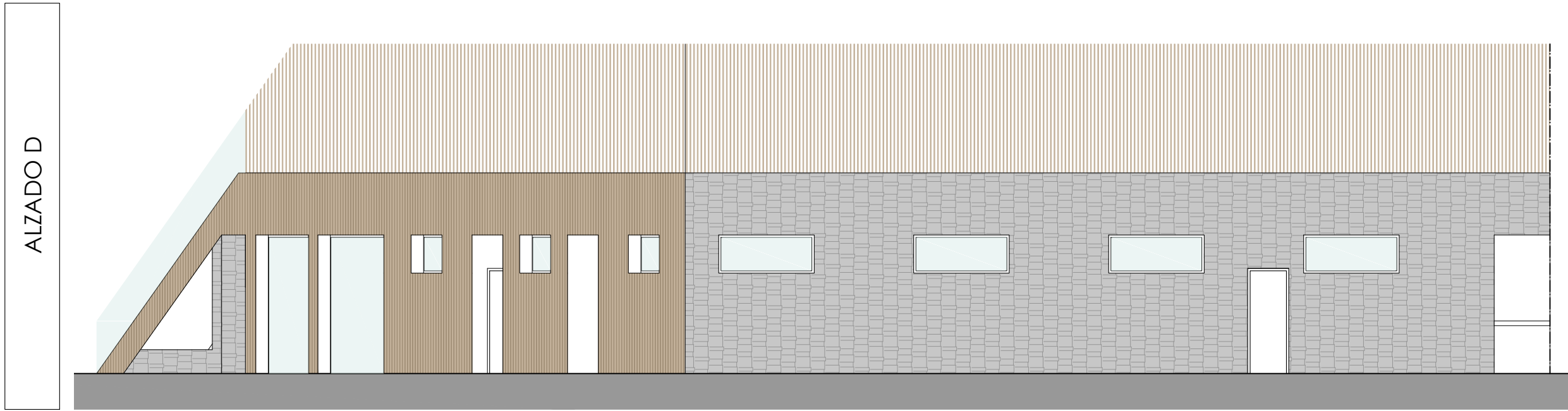
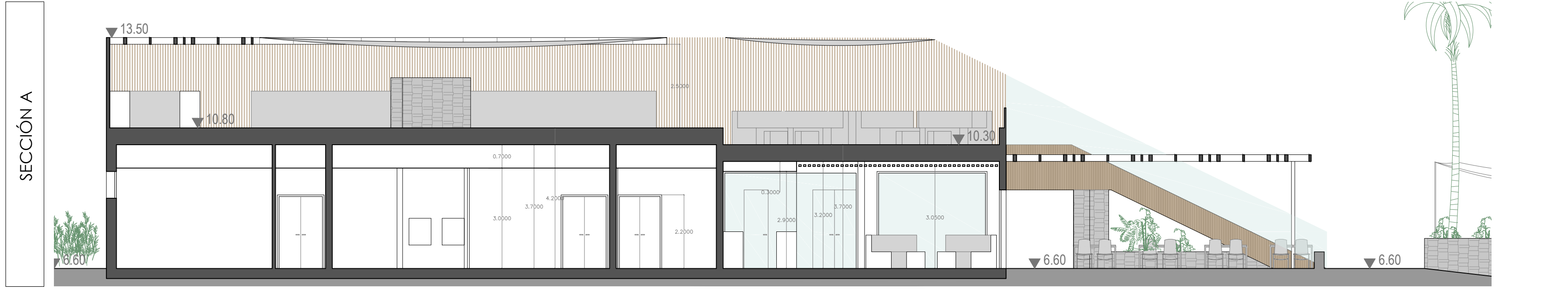
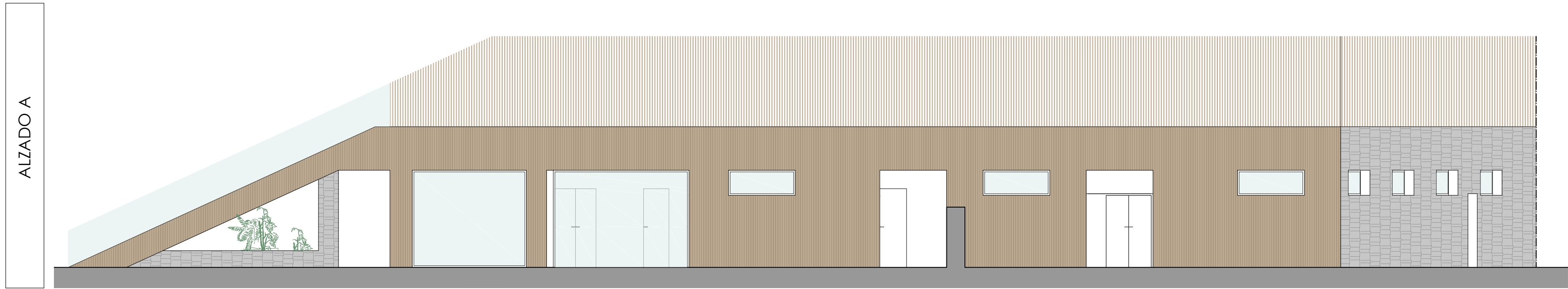
Escala: 1/250

08



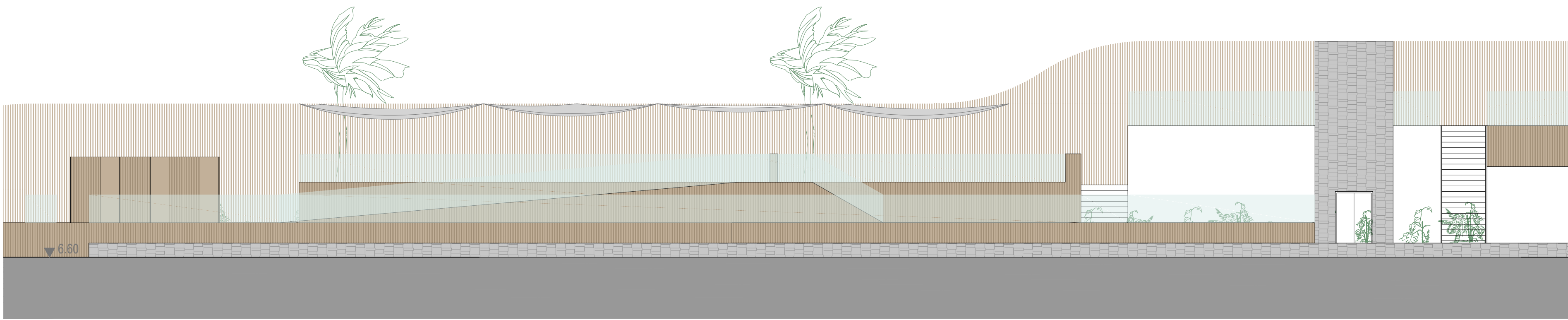
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"	
PLANTA CUBIERTA	
Fecha: 25.06.2020	Escala: 1/250
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.	ARQUITECTOS:
EMPLAZAMIENTO: Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela S/N con referencia catastral 000400307F21C0001WD, El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)	GABRIEL MERCHÁN CABALLERO Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz JUAN MUÑOZ MUÑOZ Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz



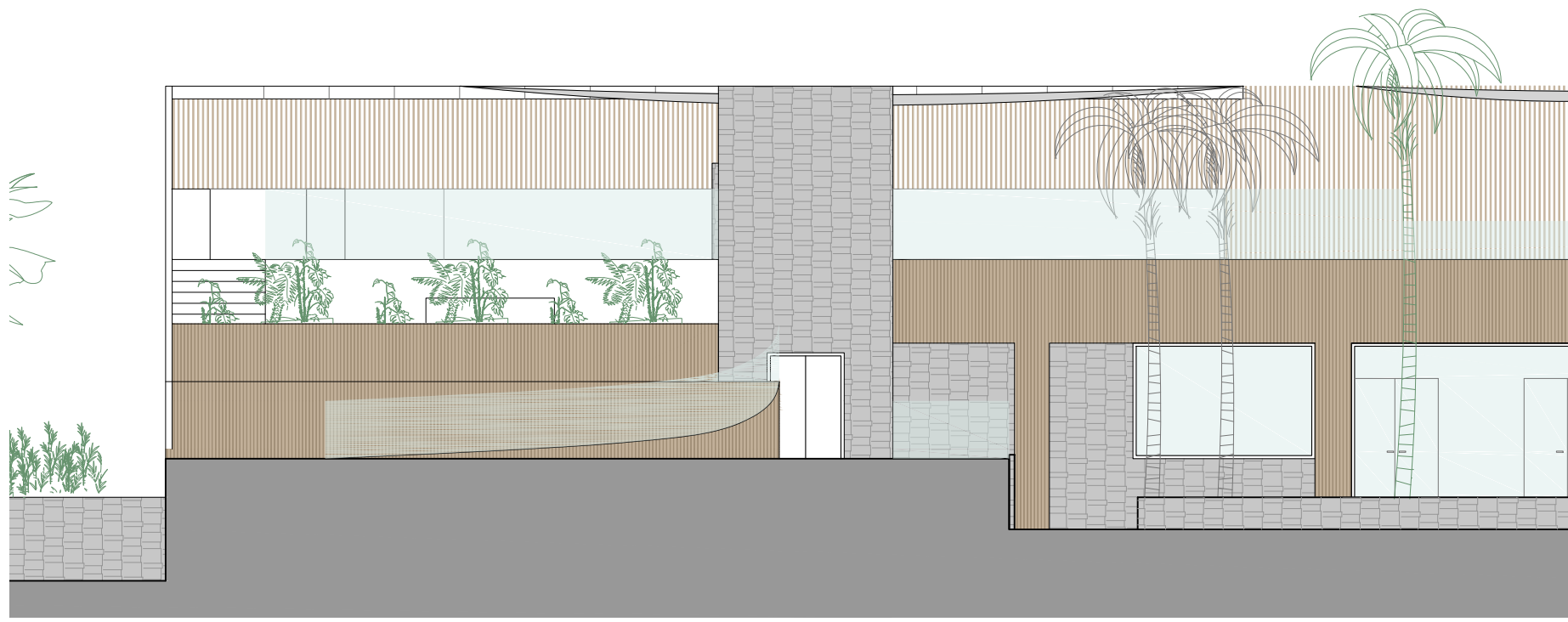


PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"	
PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS RESTAURANTE	
Fecha: 25.06.2020	Escala: 1/100
PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.	ARQUITECTOS:
EMPLAZAMIENTO: Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33, y parcela S/N con referencia catastral 0004003007F21C0001WD. El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)	GABRIEL MERCHÁN CABALLERO Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz JUAN MUÑOZ MUÑOZ Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz

ALZADO A



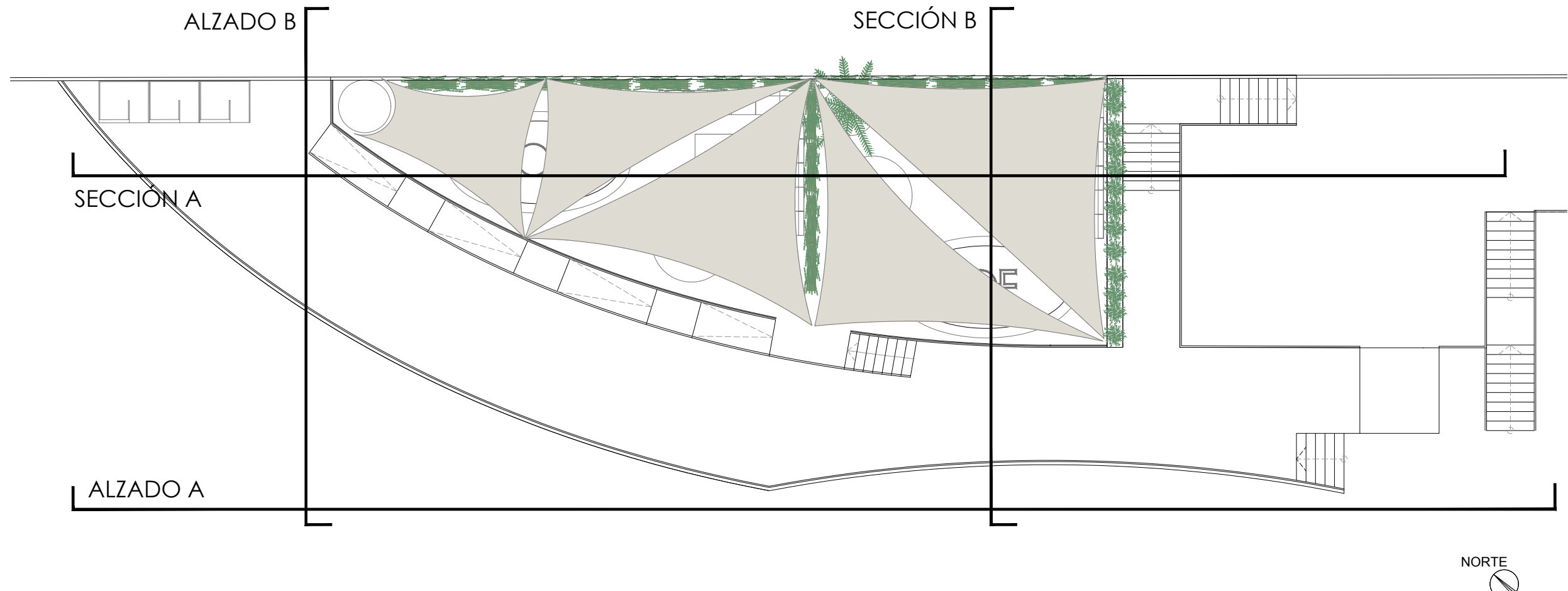
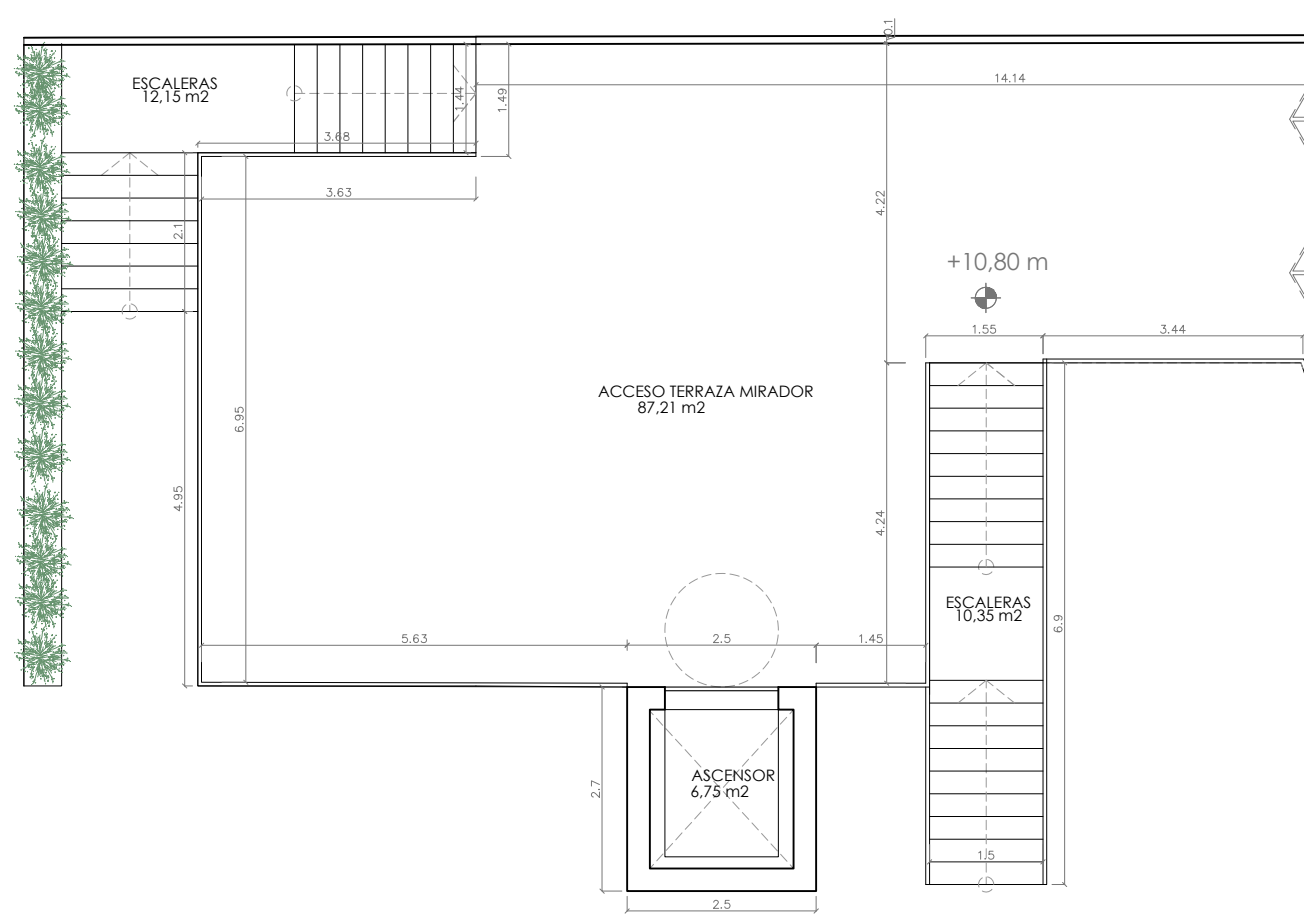
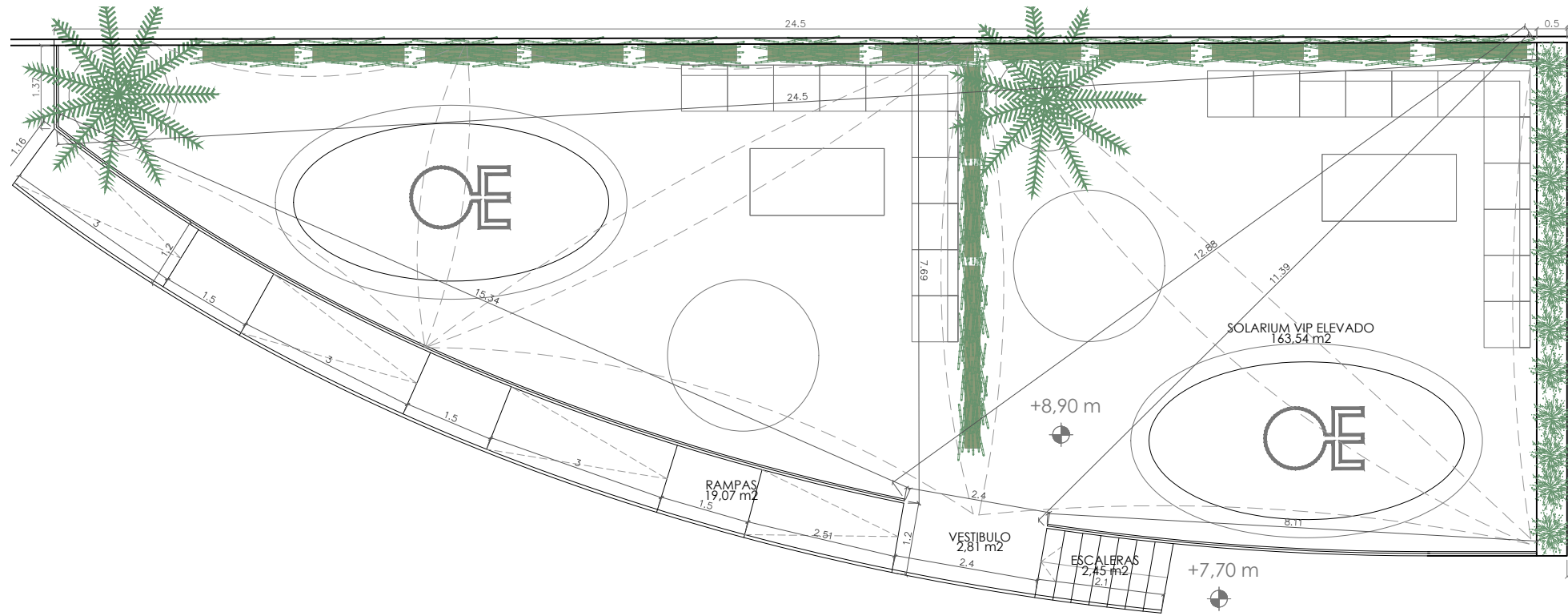
ALZADO B



SECCIÓN A

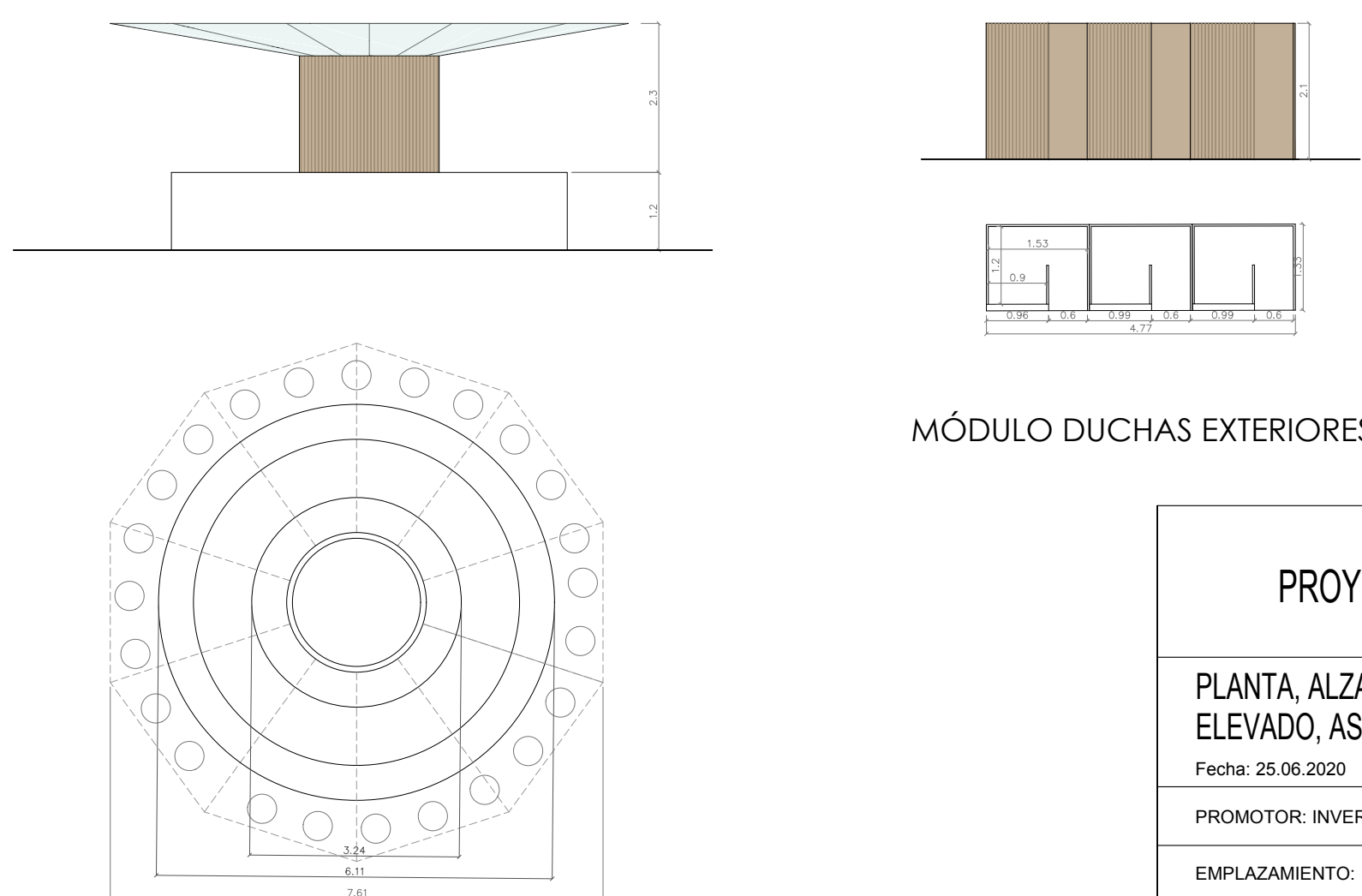
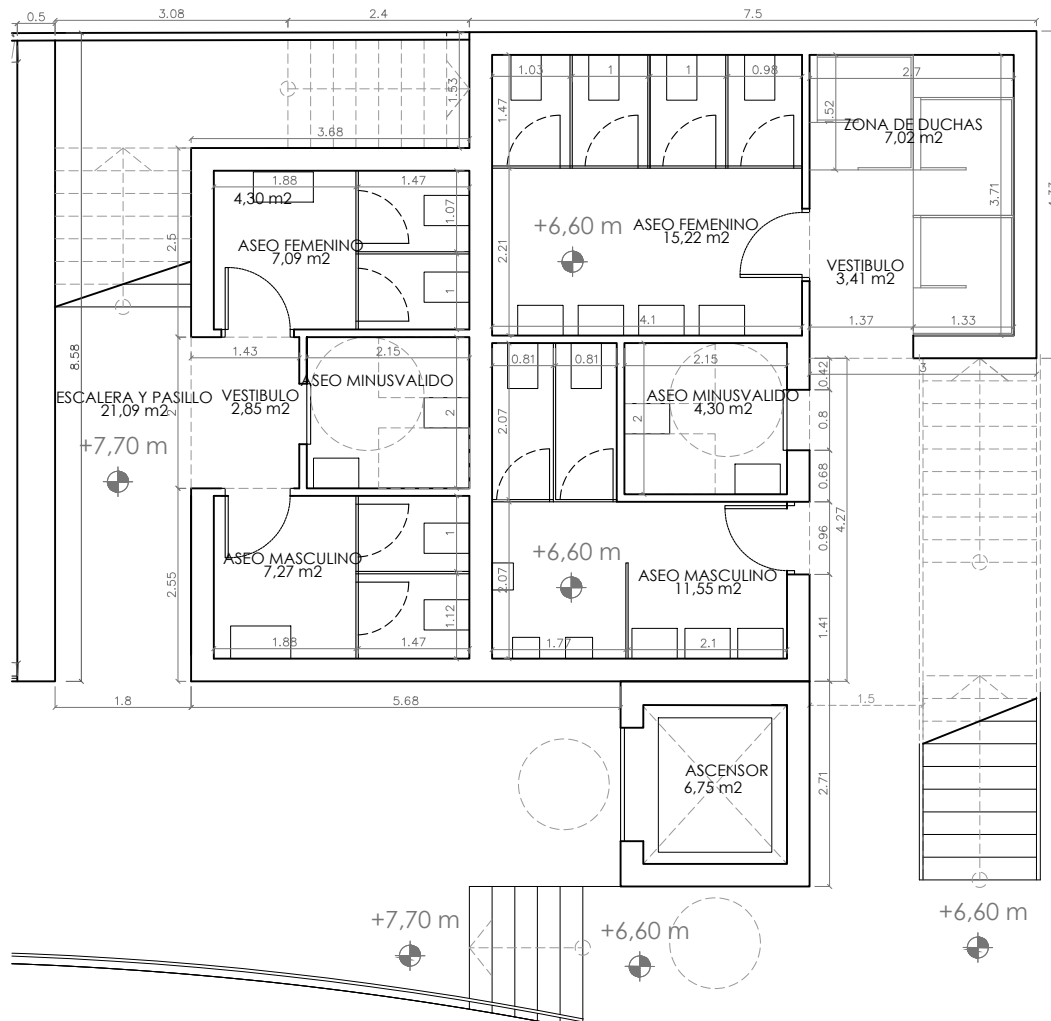
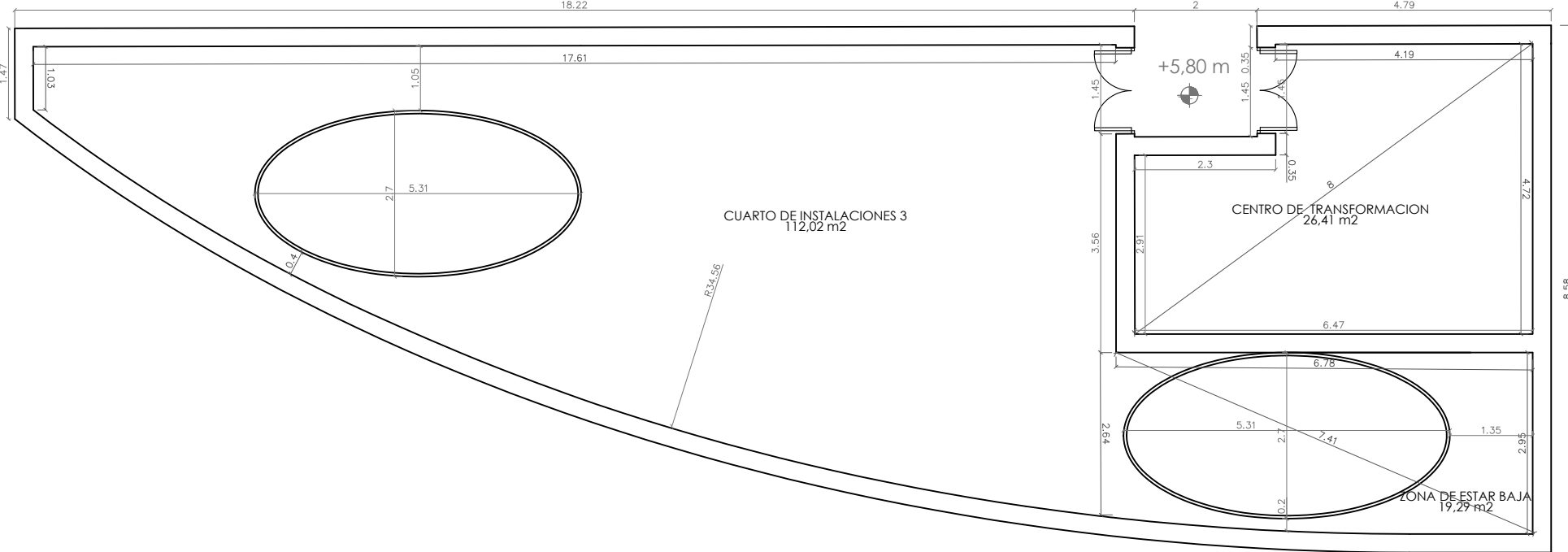


SECCIÓN B



NIVEL +8.90 m SOLARIUM VIP ELEVADO

NIVEL +10.80 m CUBIERTA ASEOS Y DUCHAS
Y MÓDULO DE COMUNICACIÓN VERTICAL



NIVEL +5.80 m CUARTOS INSTALACIONES ACOTADO

NIVEL +6.60 m ASEOS Y DUCHA PISCINA
NIVEL +7.70 m ASEOS SOLARIUM ELEVADO

MÓDULO BARRA BAR-CAFETERÍA PISCINA

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA "BEACH CLUB"

PLANTA, ALZADOS Y SECCIONES ACOTADAS SOLARIUM VIP
ELEVADO, ASEOS Y MÓDULOS EXTERIORES

Fecha: 25.06.2020

Escala: 1/100

12

PROMOTOR: INVERSIONES VALHALLA 2019 S.L.

ARQUITECTOS:

EMPLAZAMIENTO:
Camino de Piñero, Parcelas Catastrales 95 y 96 del Polígono 33,
y parcela S/N con referencia catastral 000400300TF21C0001WD.
El Palmar, Término Municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz)

GABRIEL MERCHÁN CABALLERO
Arquitecto Colegiado nº 1163 del COA de Cádiz
JUAN MUÑOZ MUÑOZ
Arquitecto Colegiado nº 1127 del COA de Cádiz